

سید محمد علی

التميز - التقوى - الفطنة - الحكمة - العقل - الاتقان -

الأستبدال - المتغير - المعكوس - الأرتقاء (التطور) - الحقيقة العلمية - التجربة -

الرسالة الأولى : رسالة إلى السيد الرئيس



*[The page contains faint, illegible markings and a large, dark rectangular area.]*



















المرجع فى التعليق على  
نصوص القانون المدنى  
الجزء السابع



**حقوق الطبع والنشر محفوظة للمؤلف**

**ولا يجوز طبع أى جزء من هذا المصنف**

**دون تصريح كتابى من المؤلف**



المرجع في التعليق  
على  
**نصوص القانون المدني**

يشتمل على نصوص القانون المدني معلقا عليها بالملذكرة  
الايضاحية والأعمال التحضيرية وأحكام النقض من عام  
١٩٣١ حتى عام ٢٠٠١ بالمقارنة بالتشريعات العربية

**الجزء السابع**

الحيازة - الحقوق المتفرعة عن حق الملكية (حق الانتفاع -  
الاستعمال - السكنى - الحكر - الارتفاق) الحقوق العينية التبعية -  
الزهن الرسمي والحيازي - حق الاختصاص - حق الامتياز.

المستشار الدكتور

**معوض عبد التواب**

رئيس محكمة الاستئناف

الطبعة السادسة

مزيدة ومنقحة

٢٠٠٢





## ٧- الحيلة





## ٧- الحيازة

### كسب الحيازة وانتقالها وزوالها

#### مادة ٩٤٩

لا تقوم الحيازة على عمل يأتيه شخص على انه مجرد  
رخصة من المباحات أو عمل يتحملة الغير على سبيل  
التسامح .

واذا اقترنت بإكراه أو حصلت خفية أو كان فيها لبس فلا  
يكون لها أثر قبل من وقع عليه الإكراه أو أخفيت عنه الحيازة  
أو التبس عليه أمرها إلا من الوقت الذي تزول فيه هذه  
العيوب .

#### النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل في نصوص القانون المدني بالاقطار العربية  
المواد التالية :

السوري م ٩٠٧ والليبي ٩٥٣ والعراقي ١١٤٥ و ٩٠٧ كويتي  
و ١٣٠٧ / ٤ من قانون المعاملات المدنية لدولة الإمارات العربية  
المتحدة.

#### أحكام القضاء:

لحكمة الموضوع السلطة المطلقة في التحقق من ثبوت وقائع الدعوى  
وفي تقديرها ، مجردة عن أى اعتبار آخر أو مضافة اليها الظروف التي  
اكتنفتها ، واستخلاص ما قصده أصحاب الشأن منها ، فإذا كان التملك  
بمضى المدة يقتضى قانونا الظهور بمظهر المالك فهي التي تستخلص هذه  
النية بحسب ما يقوم باعتقادها من وقائع الدعوى وملابساتها . وعلى ذلك  
فإذا أستنتجت المحكمة من الوقائع أن انتفاع واضع اليد انما كان مبناه



م ٩٤٩

التسامح الذى يحدث بين الجيران فذلك لا يخرج عن حدود سلطتها ولا رقابة عليها فيه لمحكمة النقض .

(الطعن رقم ١٣ لسنة ١ق - جلسة ١٠/١٢/١٩٣١) (١)

وضع يد الناظرة ، بصفتها ناظرة على أعيان مهما طال زمنه لا يكسبها ملكيتها، لأنها لم تضع يدها الا بصفتها وكيلة عن جهة الوقف ، ويد الوكيل لا تؤدى الى الملكية الا إذا تغيرت صفتها .

(الطعن رقم ٢٤ لسنة ١ق - جلسة ٣١/١٢/١٩٣١)

الإقرار بالاستحكار مانع من تملك الأرض المحكرة ، مهما طالت مدة سكوت المحكر عن المطالبة بالمحكر السنوى .

(الطعن رقم ١١ لسنة ٢ق - جلسة ٢/٦/١٩٣٢)

مجرد وضع يد أولاد الواقف على العين بنية الملك عقب قسمة أجروها بينهم ثم مجرد تصرفهم بالبيع لأولادهم المستحقين بعدهم فى الوقف ، لا شئ فيهما يمكن قانونا اعتباره مغيرا لسبب وضع يدهم الذى لا يخرج عن الوراثة أو عن الاستحقاق فى الوقف . فإذا أدخلت محكمة الموضوع مدة وضع يد أولاد الواقف فى مدة الثلاث والثلاثين سنة بغير أن يكون فى الدعوى ما يصح اعتباره قانونا أنه قد غير وضع الأصل الذى كان هو الوراثة أو الاستحقاق فى الوقف فانها تكون قد أخطأت فى تطبيق المادة ٧٩ من القانون المائى ، ويكون حكمها متعين النقض .

(الطعن رقم ٣٦ لسنة ٤ق - جلسة ٢٨/٢/١٩٣٥)

الحائز العرضى كالدائن المرتهن وأن كان لا يستطيع كسب الملك بالتقادم على خلاف سنائه الا اذا تغيرت صفة حيازته ، أما بفعل الغير أو بفعل منه يعتبر معارضة ظاهرة لحق المالك ، إلا ان هذه القاعدة لا تسرى

---

(١) راجع فى هذا الموسوعة الذهبية للأستاذين / حسن الفكهاني وعبد المنعم حسنى ج ٤ ص ٧٦٧ .

م ٩٤٩

فى حق خلفه الخاص كالمشتري من الدائن المرتهن ، لأنه فى هذه الحالة انما يبدأ حيازة جديدة تختلف عن الحيازة العرضية التى كانت للبائع له .

(الطعن رقم ٤٥١ لسنة ٢١ ق - جلسة ١٨/٢/١٩٥٤)

ترك الطريق لمرور الغير يحتمل ان يكون مبنيا على التسامح الذى لا يكسب حقا ولا يجعل الطريق عاما .

(نقض جلسة ٢٢/١٢/١٩٥٥ المرجع السابق ص ١٦٧ )

الحيازة فى عنصرها المادى تقتضى السيطرة الفعلية على الشئ الذى يجوز التعامل فيه وهى فى عنصرها المعنوى تستلزم نية اكتساب حق على هذا الشئ .

(الطعن رقم ٢٦٦ لسنة ٣٣ ق - جلسة ٧/٢/١٩٦٧ س ١٨ ص ٣٠٦)

يشترط فى التقادم المكسب - وفقا لما تقضى به المادتان ٩٦٨ و ٩٦٩ من القانون المدنى - أن تتوافر لدى الحائز الحيازة بعنصريها حتى تكون حيازة قانونية صحيحة ، ومن ثم فان وضع اليد لا ينهض بمجرد سببا للتملك ولا يصلح أساسا للتقادم الا اذا كان مقرونا بنية التملك وكان مستمرا هادئا ظاهرا غير غامض .

(الطعن رقم ٣٠٥ لسنة ٣٥ ق - جلسة ١٠/٦/١٩٦٩ س ٢٠ ص ٩٠٣)

لئن كان وضع اليد واقعة مادية يجوز اثباتها بكافة الطرق من أى مصدر يستقى القاضى منه دليله ، ولا محل لطرح ما تقرره محكمة الموضوع بشأنها على محكمة النقض ، الا أنه يجب ان يعرض الحكم المثبت للتملك بالتقادم لشروط وضع اليد فيبين بما فيه الكفاية الوقائع التى تؤدى الى توافرها بحيث يبين منه أنه تحراها وتحقق من وجودها ، وإذ لم يرد بالحكم المطعون فيه ما يفيد تحقق هذه الشروط فانه يكون مشوبا بالقصور والخطأ فى تطبيق القانون .

(الطعن ٣٠٥ لسنة ٣٥ ق - جلسة ١٠/٦/١٩٦٩ س ٢٠ ص ٩٠٣)



حيازة الشريك للحصة الشائعة . تصلح أساساً لتملكها بالتقادم متى قامت على مناهضة حق باقى المالكين بما لا يترك مجالاً لشبهة الغموض أو مظنة التسامح .

الحصة الشائعة كالنصيب المفرز يصح كلاهما - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - أن يكون محلاً لأن يحوزه حائز على وجه التخصيص والإفراد ولا فارق بينهما إلا من حيث أن الحائز للنصيب المفرز تكون يده بريئة من المخالطة أما حائز الحصة الشائعة فيده بحكم الشيوع تخالط يد غيره من المشتاعين وليست هذه المخالطة عيباً فى ذاتها . وإنما العيب فيما ينشأ عنها من غموض وإبهام . فإذا إنتفت واستقرت الحيازة على مناهضة حتى باقى المالكين ومناقضتهم بما لا يترك مجالاً لشبهة الغموض أو مظنة التسامح ، فإن الحيازة تصلح عندئذ لأن تكون أساساً لتملك الحصة الشائعة بالتقادم .

(الطعن رقم ١٣٣ لسنة ٣٦ ق - جلسة ١٩٧٠/٦/٩ - ص ٢١ (٩٩٨)

تحقيق وضع اليد بما يجوز فيه القرائن ، للمحكمة ان تتخذ من تكليف الأرض باسم الخصم قرينة على وضع يده عليها مضافة الى أدلة أخرى .

(الطعن رقم ١٤١ لسنة ٣٨ ق - جلسة ١٩٧٤/١/١٥)

يجب ان يقترن وضع اليد بنية التملك وأن يكون مستمرا وظاهرا غير غامض حتى يصلح أساساً للتقادم ، كما يجب ان يبين الحكم الوقائع المؤدية الى توافر شروط وضع اليد .

(الطعن رقم ١٣٥ لسنة ٣٩ ق - جلسة ١٩٧٤/٤/٩)

يشترط القانونون فى الحيازة التى تؤدى الى التملك بالتقادم ان تكون هادئة ( م ٧٦ مدنى قديم ، ١/٩٤٩ جديد وتعتبر الحيازة غير هادئة إذا بدأت بالاكراه فإذا بدأ الحائز وضع يده هادئاً فإن التعدى الذى يقع أثناء الحيازة ويمنعه الحائز لا يشوب تلك الحيازة التى تظل هادئة رغم ذلك . فإذا كان الحكم المطعون فيه قد جرى على أن هناك نزاعاً أو تعكيراً

م ٩٤٩

متواصلاً للحيازة دون ان يبين متى بدأ هذا التعكير وهل كان مقرونا ببداية الحيازة أو تاليا لبدايتها وأثره في استمرار الحيازة فإنه يكون قد شابه قصور يستوجب نقضه .

(الطعن رقم ٣١١ لسنة ٣٨ ق - جلسة ١٩٧٤/٤/٣٠)

الهدوء كشرط للحيازة المكسبة للملكية . ماهيته . التعدي الواقع أثناء الحيازة التي بدأت هادئة ، ومنع الحائز لهذا التعدي . لا ينفي صفة الهدوء عن الحيازة .

(الطعن رقم ٥٥٧ لسنة ٣٩ ق - جلسة ١٩٧٥/١/١٤ - ٢٦ ص ١٥٣)

وضع اليد على العقار استنادا الى عقد بيع صوري صورية مطلقة . مظهر من مظاهر ستر الصورية . لا أثر له في كسب الملكية مهما طال مدتة .

إذ يبين من الحكم المطعون فيه ان المحكمة انتهت في حدود سلطتها التقديرية الى ان عقد مورث الطاعنين صوري صورية مطلقة وأن الأطيان التي وضع اليد عليها استنادا الى هذا العقد لازالت باقية على ملك المطعون عليها الثانية البائعة صوريا ورتب على ذلك انتفاء نية الملك لدى الطاعنين ومورثهم من قبل فإنه يكون قد التزم صحيح القانون إذ أن وضع اليد في هذه الحالة لا يعدو ان يكون مظهرا من مظاهر ستر الصورية ولا يؤدي الى كسب الملكية مهما طال مدتة .

(الطعن رقم ٥٥٦ لسنة ٣٩ ق - جلسة ١٩٧٦/٣/٢٣ - ٢٧ ص ٧٢٨)

الحيازة كسبب لكسب الملكية . ماهيتها . عدم وجوب علم المالك علما يقينيا بحيازة الغير للعقار . كفاية كون الحيازة ظاهرة بحيث يستطيع العلم بها .

الحيازة التي تصلح أساسا لتملك المنقول أو العقار بالتقادم ، وإن كانت تقتضي القيام بأعمال مادية ظاهرة في معارضة حق المالك على نحو لا يحمل سكوته فيه على محمل التسامح ولا يحتمل الخفاء أو اللبس في



م ٩٤٩

قصد التملك بالحيازة ، كما تقتضى من الحائز الاستمرار فى استعمال الشئ بحسب طبيعته وبقدر الحاجة الى استعماله . إلا أنه لا يشترط ان يعلم المالك بالحيازة علم اليقين ، وإنما يكفي ان تكون من الظهور بحيث يستطيع بها .

(الطعن ٩٢٧ لسنة ٤٥ ق - جلسة ١٦/١١/١٩٧٨ س ٢٩ ص ١٧٠٦)

الهدوء كشرط للحيازة المكسبة للملكية . ماهيته . مجرد توقيع الحجز على العقار واتخاذ الحائز موقف المدافع عن حيازته . لا ينفى صفة الهدوء عن الحيازة .

المقصود بالهدوء الذى هو شرط للحيازة المكسبة للملكية - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - ألا تقترن الحيازة بالإكراه من جانب الحائز وقت بدئها ، فإن بدأ الحائز وضع يده هادئاً فإن التعدى الذى يقع أثناء الحيازة ويمنه الحائز لا يشوب تلك الحيازة التى تظل هادئة رغم ذلك . لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه قد جرى فى هذا الخصوص على أن هناك نزاعاً يشوب حيازة الطاعن للأرض استناداً الى مجرد توقيع الحجز ، وكان الطاعنون قد اتخذوا من هذا الحجز موقف المدافع عن حيازتهم مما لا يصح معه القول بأن حيازتهم كانت معيبة لهذا السبب ، وإذا كان الحكم المطعون فيه قد خالف هذا النظر مجتزئاً فى ذلك بالقول بأن حيازة الطاعنين للأرض آتفة الذكر فقدت شرط الهدوء ، فإنه يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون .

(الطعن ١٠٨١ لسنة ٤٨ ق - جلسة ٧/٦/١٩٨١ س ٣٢ ص ١٧٥٤)

الحصة الشائعة فى عقار . جواز ان تكون محلاً للحيازة بنية التملك على وجه التخصيص والانفراد . إجتماع يد الحائز مع يد المالك . أثره . إكتساب الشريك على الشيوع حصة باقى الشركاء بالتقادم . شرطه .

الحصة الشائعة - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة يصح ان تكون محلاً لأن يحوزها حائز على وجه التخصيص والانفراد بنية تملكها

م ٩٤٩

ولا يحزر دون ذلك أن تجتمع يد الحائز مع يد مالك العقار بما يؤدي الى المخالطة بينهما إذ أن هذه المخالطة ليست عيباً في ذاتها بل فيما قد ينشأ عنها من غموض وإيهام ، فإذا استطاع الشريك في العقار الشائع أن يحوز حصة باقى شركائه المشتاعين. حيازة تقوم على معارضة حق الملاك لها على نحو لا يترك محلاً لشبهة الغموض والخفاء أو مظنة التسامح واستمرت هذه الحيازة دون انقطاع خمس عشرة سنة فإنه يكتسب ملكيتها بالتقادم .

(الطعن رقم ٨٣٨ لسنة ٤٩ ق - جلسة ١٣/٣/١٩٨٤ س ٣٥ ص ٦٦٥)  
نية التملك . استخلاص ثبوتها من عدمه من سلطة محكمة الموضوع دون رقابة محكمة النقض متى كان إستخلاصها سائفا .

نية التملك - وهى العنصر المعنوى فى الحيازة - تدل عليها أمور ومظاهر خارجية يترك تقديرها لمحكمة الموضوع التى يكون لها أن تستخلص ثبوتها من عدمه دون رقابة عليها من محكمة النقض متى كان استخلاصها سائفا .

(الطعن رقم ٨٣٨ لسنة ٤٩ ق - جلسة ١٣/٣/١٩٨٤ س ٣٥ ص ٦٦٥)  
الحصة الشائعة فى عقار . جواز أن تكون محلاً للحيازة بنية التملك على وجه التخصيص والانفراد . إجتماع يد الحائز مع يد المالك . أثره . اكتساب الشريك حلى الشيوع حصة باقى الشركاء بالتقادم . شرطه .

الحصة الشائعة - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - يصح أن تكون محلاً لأن يحوزها حائز على التخصيص والانفراد بنية تملكها، ولا يحول دون ذلك أن تجتمع يد الحائز مع يد مالك العقار بما يؤدي الى المخالطة بينهما إذ أن هذه المخالطة ليست عيباً في ذاتها بل فيما قد ينشأ عنها من غموض وإيهام ، فإذا استطاع الشريك في العقار الشائع أن يحوز حصة شريكه المشتاع حيازة تقوم على معارضة حق الملاك لها على نحو لا يترك محلاً لشبهة الغموض والخفاء أو مظنة التسامح واستمرت هذه الحيازة دون انقطاع خمس عشرة سنة فإنه يكتسب ملكيتها بالتقادم .

(الطعن رقم ١٥٠١ لسنة ٥٣ ق - جلسة ٤/٥/١٩٩٣ س ٤٤ ص ٩)

م ٩٥٠

### مادة ٩٥٠

يجوز لغير المميز ان يكسب الحيازة عن طريق من ينوب عنه نيابة قانونية .

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل فى نصوص القانون المدنى بالاقطار العربية المواد التالية :

السورى م ٩٠٨ واللىبى ٩٥٤ و ٩٠٩ كويتى و ١٣٠٧/٣ من قانون المعاملات المدنية لدولة الإمارات العربية المتحدة .  
أحكام القضاء:

وضع يد الناظرة ، بصفتها ناظرة على أعيان مهما طال زمنه لا يكسبها ملكيتها، لأنها لم تضع يدها الا بصفتها وكيله عن جهة الوقف ويد الوكيل لا تؤدي الى الملكية الا إذا تغيرت صفتها .

(الطعن رقم ٢٤ لسنة ١ق - جلسة ١٩٣١/١٢/٣١)

ان حيازة النائب تعتبر حيازة للأصيل . فلهذا أن يستند اليها عند الحاجة . وإذن فمتى ثبتت الحيازة للمستأجر فى مواجهة المتعرضين له وردت اليه بحكم نهائى فإن المؤجر يعتبر مستمرا فى وضع يده مدة الحيازة التى لمستأجره .

(الطعن رقم ٤٦ لسنة ١٢ ق - جلسة ١٩٤٣/٢/٢٥)

انه وان كانت الملكية حقا دائما لا يسقط ابدا عن المالك ، الا أن من حق الغير كسب هذه الملكية اذا توافرت له الحيازة الصحيحة بالشرائط التى استلزمها القانون .

(الطعن ١١١ لسنة ٣٦ ق -- جلسة ١٩٧٠/٥/١٢ - ص ٢١ ص ٨٠٣)



م ٩٥٠

يجوز تغيير صفة الحائز بعد انتهاء عقد قسمة المهايأة من حائز بسبب وقتى معلوم الى حائز بقصد التملك ، اذا جابه هذا الحائز باقى الملاك المشتاعين بما يفيد قصده القاطع فى التملك .

(الطعن ٢٧ لسنة ٣٦ ق - جلسة ١٩٧٠/٥/١٩ - ٢١ ص ٨٦٢)

حيازة النائب تعتبر حيازة للأصيل ، فلهذا ان يستند اليها عند الحاجة . فمتى ثبت وضع اليد الفعلى للمستأجر ، فان المؤجر يعتبر مستمرا فى وضع يده بالحيازة التى لمستأجرة . ويتم التقادم لمصلحته اذا كان من شأن هذه الحيازة أن تؤدى اليه . والحيازة على هذا النحو ظاهرة لإخفاء فيها ولا غموض .

(الطعن ١٣٣ لسنة ٣٦ ق - جلسة ١٩٧٠/٦/٩ - ٢١ ص ٩٩٨)

لمحكمة الموضوع أن تستدل على نوع وضع اليد من أى تحقيق قضائى أو ادارى أو من شهادة شاهد لم يؤد اليمين أمامها ، ولا رقابة لمحكمة النقض عليها فى ذلك ما دام ما استنبطته مستمدا من أوراق الدعوى ومستخلصها منها استخلاصا سائفا ويؤدى الى النتيجة التى إنتهت اليها .

(الطعن ٢١١ لسنة ٣٦ ق - جلسة ١٩٧٠/١٢/٣١ - ٢١ ص ١٣١٩)

ليس فى القانون - وعلى ما جرى به قضاء محكمة النقض - ما يحرم على الوارث أن يملك بالتقادم نصيب غيره من الورثة ، إذ هو فى ذلك كأى شخص أجنبى عن التركة يملك بالتقادم ، متى استوفى وضع يده الشرائط الواردة فى القانون .

(الطعن ٣٢٨ لسنة ٣٦ ق - جلسة ١٩٧١/٣/١١ - ٢٢ ص ٢٨٢)

الأصل فى الحيازة أنها لصاحب اليد ، يستقل بها ، ظاهرا فيزيا بصفته صاحب الحق ، ويتعين عند ضم مدة حيازة السلف الى مدة حيازة الخلف ، قيام رابطة قانونية بين الحيازتين .

(الطعن ٧٥ لسنة ٣٧ ق - جلسة ١٩٧١/١٢/٢٣ - ٢٢ ص ١١٠٧)

٩٥٠ م

غكمة الموضوع السلطة التامة فى التعرف على نية واضع اليد من جميع عناصر الدعوى ، وقضاؤها فى ذلك لا يكون خاضعا لرقابة محكمة النقض ، ما دامت هذه العناصر مدونة فى حكمها ، وتفيد عقلا النتيجة التى استفادتها .

(الطعن ١٣٧ لسنة ٣٧ ق - جلسة ١٩٧٢/٣/٢٣ من ٢٣ ص ٤٨٧)

قاعدة ضم حيازة السلف الى حيازة الخلف لا تسرى الا اذا اراد المتمسك بالتقادم ان يحتج به قبل غير من باع له ، او غير من تلقى الحق من باع له ، بحيث اذا كان السلف مشتركا ، فلا يجوز للحائز المتمسك بالتقادم ان يستفيد من حيازة سلفه لانتهاء مدة الخمس عشرة سنة اللازمة لاكتساب الملك بالتقادم قبل من تلقى حقه من هذا السلف .

(الطعن ١٣٠ لسنة ٣٧ ق - جلسة ١٩٧٢/٣/٢٣ من ٢٣ ص ٤٨١)

الحائز العرضى لا يستطيع كسب الملك بالتقادم على خلاف سنده الا اذا تغيرت صفة حيازته اما بفعل الغير ، واما بفعل منه يعتبر معارضة ظاهرة لحق المالك .

(الطعن ٣٨٤ لسنة ٣٧ ق - جلسة ١٩٧٢/١٢/٢١ من ٢٣ ص ١٤٥٠)

انتقال الحيازة بالميراث لا يمكن اعتباره مغيرا للسبب ، لأن الحيازة تنتقل بصفاتها الى الوارث الذى يخلف مورثه فى التزامه بالرد بعد إنتهاء السبب الوقتى لحيازته العرضية ، ولا تكون للوارث حيازة مستقلة مهما طال الزمن ولو كان يجهل أصلها أو سببها ، ما لم تصحب هذه الحيازة مجابهة صريحة ظاهرة .

(الطعن ٣٨٤ لسنة ٣٧ ق - جلسة ١٩٧٢/١٢/٢١ من ٢٣ ص ١٤٥٠)

إكتساب الحائز العرضى الملك بالتقادم . تغيير صفة حيازته إنما بفعل الغير أو بفعل منه يعتبر معارضة ظاهرة لحق المالك .

م ٩٥٠

الحائز بطريق النيابة عن صاحب الأرض . أقامته منشآت عليها دون اذن من صاحبها عدم إعتبار ذلك تغييرا لسبب الحيازة .

الحائز بطريق النيابة عن صاحب الأرض اذا أقام عليها منشآت دون اذن من صاحبها ، فان مجرد إقامتها لا يعتبر بذاته تغييرا لسبب الحيازة ومعارضة لحق المالك بسبب جديد بل أن القانون يرتب للمالك الحق في أن يطلب استبقاء هذه المنشآت اذا لم يكن قد طلب ازالتها في ميعاد سنة من يوم علمه بإقامتها .

(الطعن ٣٨٤ لسنة ٣٧ ق - جلسة ١٩٧٢/١٢/٢١ ص ٢٣ من ١٤٥٠)

للمحكمة ان تستخلص في حدود سلطتها الموضوعية ان الحائز يحوز العقار نيابة عن زوجته وأنه كان يمثلها في دعوى الحيازة التي أقيمت عليها.

(الطعن رقم ٤٦٣ لسنة ٣٨ ق - جلسة ١٩٧٢/١٢/٣١)

حصول الحائز العرضي على ترخيص باسمه لإدارة الماكينة محل النزاع - لا يعد في ذاته تغيير الصفة الحيازة أو معارضة لحق المالك .

متى كان الحكم المطعون فيه لم يبين ما اذا كانت الصفة العرضية لحيازة النائب عن الطاعنين بعمل مادي أو قضائي يدل على انكار ملكيتهما لحصتهما في الماكينة واستثاره بها دونها ، وكان استخراج ترخيص لإدارة الماكينة باسم هذا النائب وشريكه دون باقي أخوته لا يعتبر بذاته تغييراً لصفة الحيازة ولا يتحقق معنى المعارضة لحق الطاعنين بالمعنى المقصود قانوناً في هذا الصدد ، فإن الحكم يكون معيباً بالقصور في التسبيب والفساد في الاستدلال .

(الطعن ٧٥٩ لسنة ٤٢ ق - جلسة ١٩٧٧/١/٤ ص ٢١ من ١٤٧)



م ٩٥٠

وضع يد المشتري على العين المبيعة بعد فسخ العقد استنادا الى حقه في حبسها لحين استرداد الثمن - حيازة عرضية - عدم صلاحيتها سببا لكسب الملكية بالتقادم .

اذ واجه الحكم المطعون فيه دفاع الطاعنين باكتساب مورثهم - المشتري - الذى قضى بفسخ عقد شرائه ملكية أعيان النزاع بوضع اليد المدة الطويلة وانتهى الى أن حيازته لها كانت حيازة عرضية بنية التملك فلا تصلح غير مقترنة سببا لكسب الملكية بالتقادم ، اذ أن وضع يده كان مستندا الى حقه في حبس الأعيان المبيعة حتى يستوفى مقدم الثمن وقيمة الاصلاحات التى أجراها ، وكانت هذه الأسباب سائغة وتكفى لحمل قضائه فإن النعى على الحكم المطعون فيه بالقصور أو بمخالفة القانون فى غير محله .

(الطعن ٤٢٩ لسنة ٤٢ ق - جلسة ١٩٧٧/٣/٣٠ ص ٢٨ ص ٨٣٠)

التقادم سبب مستقل من أسباب كسب الملكية - للخلف ضم حيازة السلف الى حيازته .

يجوز للخلف الخاص ان يضم الى حيازته حيازة سلفه فى كل ما يرتبه القانون على الحيازة من أثر وكل ما اشترطه لكسب الملكية بوضع اليد هو ثبوت قيامه مستوفيا لشرائطه المدة التى حددها القانون يستوى فى ذلك أن تكون كلها فى وضع يد مدعى الملكية أو فى وضع يد سلفه أو بالإشتراك بينهما بحيث لا يقل مجموع مدتيهما عن تلك المدة التى حددها القانون بغير حاجة الى النظر فى مستندات ملكيتهم ذلك أن وضع المدة الطويلة بشروطه القانونية يعد بذاته سببا لكسب الملكية مستقلا عن غيره من أسباب اكتسابها الأخرى .

(الطعن ٤٩٤ لسنة ٤٠ ق - جلسة ١٩٧٩/٥/١٦)

(١) تصح الحيازة بالوساطة متى كان الوسيط يباشرها باسم الحائز وكان متصلاً به اتصالاً يلزمه الائتمار بأوامره فيما يتعلق بهذه الحيازة .

(٢) وعند الشك يفترض ان مباشر الحيازة انما يحوز لنفسه، فان كانت استمراراً لحيازة سابقة افترض ان هذا الاستمرار هو لحساب البادئ بها .

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل في نصوص القانون المدني بالاقطار العربية المواد التالية :

مادة ٩١٠ سورى . ٩٥٥ لىبى و ٩٠٨ كويتى و ١٣٠٧/٢ من قانون المعاملات المدنية لدولة الإمارات العربية المتحدة .

أحكام القضاء:

الحارس القضائى . وكيل عن أصحاب الشأن . جواز إستنادهم الى حيازته كسبب لكسب الملكية بالتقادم .

آثار حيازة الحارس القضائى بإعتباره وكيلاً عن أصحاب الشأن فى دعوى الحراسة تنصرف اليهم بحيث يكون لهم دون غيرهم الإستناد اليها كسبب من أسباب كسب الملكية .

(الطعن رقم ٥٥٢ لسنة ٤٥ ق - جلسة ١٩٧٨/٥/٤ من ٢٩ ص ١١٧١)

مفاد نص المادة ٩٢/٣ من قانون الزراعة رقم ٥٣ لسنة ١٩٦٦ أنه لا يجوز تعديل الحيازة الزراعية إلا بعد موافقة الجمعية التعاونية الزراعية أو بعدم أن يلتزم الحائز الجديد بالديون المستحقة على الأرض محل النزاع قبل الحائزين السابقين سواء كانت هذه الديون للحكومة أو للمؤسسة المصرية

م ٩٥١

تُعامة للاثمان الزراعي والتعاوني وبصرف النظر عن تاريخ نشوء هذه الديون أو شخص المدين بها من الحائزين السابقين ، وإذ إستثنت الفقرة الأخيرة من المادة السالف ذكرها حالات تغيير الحيازة نتيجة تنفيذ الأحكام القضائية فقد دلت على أن المراد بالحيازة في هذا الصدد هو معناها العام المعروف به في القانون وهو سيطرة الحائز سيطرة مادية على الأرض الزراعية يباشرها باسمه وحسابه وهذا أمر لا ينطبق على الحارس القضائي الذي ناط به حكم الحراسة أداء أعمال معينة وأسبغ عليه في أدائها صفة النيابة عن ذوى الشأن الذين خضعت أموالهم للحراسة ، فتكون حيازته هي حيازة بالوساطة وفقا لنص المادة ٩٥١ من القانون المدني فينصرف أثرها الى الأصيل دون النائب ، ومؤدى هذا أن الحكم النقاضي بتعيين حارس على أرض زراعية لا يندرج على إطلاقه في عموم الاستثناء المقرر بالفقرة الأخيرة من المادة ٩٢ من القانون آنف الذكر ولا يعتبر تغييرا للحيازة في مفهومه طالما كان الحارس قد حل محل من خضعت أموالهم للحراسة في حيازتها فصار نائبا عنهم يديرها لحسابهم إذ يلتزم على سند من هذه الصفة بأداء الديون المستحقة على الأرض محل الحراسة والتي نشأت في ذمة أولئك ، أما إذا كان الحائز من غير ذوى الشأن الخاضعة أرضهم للحراسة ولم يكن يحوزها لحساب أى منهم فتمكن الحارس تنفيذا لحكم قضائي من استرداد الأرض من يد هذا الحائز كي يباشر سيطرته عليها نيابة عن ذوى الشأن فإن ذلك يعد تغييرا لشخص الحائز بالمعنى الذى قصده المشرع فى قانون الزراعة ، لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه قد اعتبر مجرد تسليم المطعون ضده بصفته حارسا قضائيا للأرض الزراعية موضوع التداعى تغييرا للحيازة تم تنفيذا لحكم قضائي دون أن يستظهر ما إذا كانت الحيازة من قبل ان يتسلم الأرض هي لأحد ممن خضعت أرضهم للحراسة أم لأجنبى عنهم - فإنه يكون معيبا بالخطأ فى تطبيق القانون .

(الطعن رقم ١٧٠ لسنة ٥٧ ق - جلسة ١٩٨٧/١١/٢٦ س ٣٨ ص ١٠١٧)

إذ كان يشترط فى حيازة المنقول لكى تكون دليلا على الملكية أن تكون حيازة أصلية وليست عارضه ، فإذا ثبت أنها كانت باسم أو لحساب



م ٩٥١

شخص آخر غير الحائز أو بالوساطة عنه فإنها لا تصلح قرينة على ملكية الحائز حتى يقيم هو الدليل على ان صفة حيازته قد تغيرت الى حيازة أصيلة ، لما كان ذلك وكان البين من مدونات الحكم المطعون فيه أن دفاع الطاعن أمام محكمة الموضوع قام على أنه استورد السيارة محل النزاع ولما تعذر عليه الإفراج عنها من مصلحة الجمارك بدون اذن استيراد اتفق مع الشركة على القول بأنها وردت لحسابها وبناء على ذلك وقع الطاعن على أوراق الإفراج عنها بصفته مندوبا عن هذه الشركة وسددت الرسوم الجمركية المستحقة عليها وأقر ممثلها في تحقيقات النيابة بأن ذلك تم بقصد تسهيل الإفراج عن السيارة مما مفاده ان حيازة الشركة لم تكن لحسابها وإنما لحساب الطاعن في حين أعلنت الشركة أنه حين تعذر الإفراج عن السيارة اشترتها من الطاعن بمبلغ سبعة آلاف جنيه واستدلت على ذلك بتوقيع الطاعن على مستندات الشحن وعلى أوراق الجمارك بصفته مندوبا عنها وكان الحكم المطعون فيه قد رفض الدفع المبدى من الطاعن بعدم جواز اثبات ذلك البيع الا بالكتابة وأقام قضاءه على مجرد اعتبار حيازة الشركة للسيارة قرينة على وجود التصرف القانوني الناقل للملكية دون أن تقيم الشركة الدليل على ذلك البيع واعتمد على البيان الجمركي الذي تضمن ان الطاعن استورد السيارة بصفته مندوبا عن الشركة في حين ان ممثلها أقر بتحقيقات النيابة بمخالفة هذا البيان للحقيقة فإنه يكون قد أخطأ في تطبيق القانون وشابه قصور في انتسبب بما يوجب نقضه .

(الطعن رقم ٩٧٢ لسنة ٥٤ ق - جلسة ١٩٨٨/٤/٢٦)

تنتقل الحيازة من الحائز الى غيره اذا إتفقا على ذلك وكان في استطاعة من انتقلت اليه الحيازة ان يسيطر على الحق الواردة عليه الحيازة ولو لم يكن هناك تسلم مادي للشئ موضوع هذا الحق.

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل في نصوص القانون المدني بالاقطار العربية المواد التالية :

السورى ٩١١ والليبي ٩٥٦ و ٩١٨ كويتي و ١٣١٠ من قانون المعاملات المدنية لدولة الإمارات العربية المتحدة .

أحكام القضاء:

يجوز للمشتري باعتباره خلفا خاصا للبائـ له ان يضم الى حيازته حيازة سلفه فى كل ما يرتبه القانون من آثار ومنها التملك بالتقادم المكسب.

(الطعن ٢٧٨ لسنة ٣٤ ق - جلسة ١٩٦٨/٢/٢٩ س ١٩ ص ٤٥٤)

ليس فى القانون - وعلى ما جرى به قضاء محكمة النقض - ما يحرم على الوارث أن يملك بالتقادم نصيب غيره من الورثة ، إذ هو فى ذلك كأى شخص أجنبى عن التركة يملك بالتقادم ، متى أستوفى وضع يده الشرائط الواردة فى القانون .

(الطعن رقم ٣٢٨ لسنة ٣٦ ق جلسة ١٩٧١/٣/١١ س ٢٢ ص ٢٨٢)

ضم مدة حيازة السلف الى مدة حيازة الخلف . شرطه . قيام رابطة قانونية بين الحيازتين . عدم بيان الحكم لهذه الرابطة . قصور .

(الطعن رقم ٧٥ لسنة ٣٧ ق - جلسة ١٩٧١/١٢/٢٣ س ٢٢ ص ١١٠٧)

م ٩٥٢

الأصل في الحيازة أنها لصاحب اليد ، يستقل بها ، ظاهراً فيها بصفته صاحب الحق ، ويتعين عند ضم مدة حيازة السلف إلى مدة حيازة الخلف ، قيام رابطة قانونية بين الحيازتين .

(الطعن رقم ٧٥ لسنة ٣٧ ق جلسة ١٩٧١/١٢/٢٣ س ٢٢ ص ١١٠٧)

الأصل في الحيازة أنها لصاحب اليد ، يستقل بها ، ظاهراً فيها بصفته صاحب الحق ، ويتعين عند ضم مدة حيازة السلف إلى مدة حيازة الخلف ، قيام رابطة قانونية بين الحيازتين .

(الطعن رقم ٧٨ لسنة ٣٧ ق جلسة ١٩٧١/١٢/٢٣ س ٢٢ ص ١١٠٧)

قاعدة ضم حيازة السلف الى حيازة الخلف . عدم سريانها إلا اذا أراد المتمسك بالتقادم ان يحتج به قبل غير من باع له أو غير من تلقى الحق من باع له .

قاعدة ضم حيازة السلف الى حيازة الخلف لا تسرى الا اذا أراد المتمسك بالتقادم ان يحتج به قبل غير من باع له أو غير من تلقى الحق من باع له ، بحيث اذا كان السلف مشتركاً ، فلا يجوز للحائز المتمسك بالتقادم ان يستفيد من حيازة سلفه لاتمام مدة الخمس عشرة سنة اللازمة لاكتساب الملك بالتقادم قبل من تلقى حقه من هذا السلف .

(الطعن رقم ١٣٠ لسنة ٣٧ ق - جلسة ١٩٧٢/٣/٢٣ س ٢٣ ص ٤٨١)

مشتري العقار بعقده غير مسجل بإعتباره خلفاً خاصاً للبائع . له ضم حيازة سلفه الحالة الى حيازته عند اثبات تملكه للعين المباعة بالتقادم المكسب . وجوب تمسك المشتري في هذه الحالة بطلب ضم مدة وضع يده سلفه أمام محكمة الموضوع .

من المقرر ان للمشتري باعتباره خلفاً خاصاً للبائع ان يضم الى حيازته حيازة سلفه في كل ما يرتبه القانون على الحيازة من آثار ومنها التملك بالتقادم المكسب ، وأنه ليس ثمة ما يمنع مدعى التملك بهذا



السبب من أن يستدل بعقد شرائه غير المسجل على انتقال حيازة العين اليه وتكون حيازته في هذه الحالة امتدادا لحيازة سلفه البائع له كما أنه من المقرر كذلك أن على مدعى التملك بوضع اليد إذا أراد ضم مدة سلفه الى مدته أن يبدى هذا الطلب أمام محكمة الموضوع ويثبت أن سلفه كان حائزا حيازة توافرت فيها الشروط القانونية .

(الطعن رقم ٣٧ لسنة ٣٩ ق - جلسة ١٩٧٦/٦/٣٠ ص ٢٧ ص ١٤٦٢)

قاعدة ضم حيازة السلف الى حيازة الخلف . عدم سريانها إلا إذا أراد المتمسك بالتقادم أن يحتج به قبل غير من باع له أو غير من تلقى الحق من باع له .

قاعدة ضم حيازة السلف الى حيازة الخلف وعلى ما جرى به قضاء المحكمة لا تسرى الا اذا أراد المتمسك بالتقادم أن يحتج به قبل غير من باع له أو غير من تلقى الحق من باع له ، بحيث اذا كان السلف مشتركا فلا يجوز للحائز المتمسك بالتقادم أن يستفيد من حيازة سلفه لتمام مدة الخمس عشرة سنة اللازمة لاكتساب الملك بالتقادم قبل من تنقضى حقه عن هذا السلف .

(الطعن رقم ٦٧١ لسنة ٤٤ ق - جلسة ١٩٧٨/٢/٢٨ ص ٢٩ ص ٦١٥)

كسب الخلف الخاص الملكية بالتقادم بضم مدة حيازة سلفه . شرطه . انتقال الحيازة الى الخلف على نحو يمكنه معه السيطرة الفعلية على الشئ ولو لم يتسلمه تسليماً مادياً .

تنص المادة ٩٥٢ من القانون المدني على انه « تنتقل الحيازة من الحائز الى غيره اذا اتفقا على ذلك وكان في استطاعة من انتقلت اليه الحيازة أن يسيطر على الحق الواردة عليه الحيازة ولو لم يكن هناك تسليم مادي للشئ موضوع هذا الحق ، وتنص الفقرة الثانية من المادة ٩٥٥ من القانون المذكور على انه « ويجوز للخلف الخاص أن يضم الى حيازته حيازة سلفه في كل ما يرتبه القانون على الحيازة من أثر ، ومفاد هذا أن ادعاء الخلف الخاص الملكية بالتقادم الطويل المدة بضم مدة حيازة سلفه يقتضى

م ٩٥٢

انتقال الحيازة الى الخلف على نحو يمكنه معه السيطرة الفعلية على الشئ ولو لم يتسلمه تسلماً مادياً مع توافر الشرائط القانونية الأخرى لكسب الملكية بوضع اليد مدة خمسة عشرة عاماً ، يستوى ان تكون كلها فى وضع يد مدعى الملكية أو فى وضع يد سلفه أو بالاشتراك بينهما .

(الطعن رقم ٤٤٧ لسنة ٤٦ ق - جلسة ٢٦/٤/١٩٧٩ س ٣٠ ص ٢٠٢)

يجوز للخلف الخاص أن يضم إلى حيازته حيازة سلفة فى كل ما يرتبه القانون على الحيازة من أثر وكل ما أشترطه لكسب الملكية بوضع اليد هو ثبوت قيامه مستوفياً لشرائطه المدة التى حددها القانون يستوى فى ذلك أن تكون كنهها فى وضع يد مدعى الملكية أو فى وضع يد سلفه أو بالاشتراك بينهما بحيث لا يقل مجموع مدتيهما عن تلك المدة التى حددها القانون . بغير حاجة إلى النظر فى مستندات ملكيتهم ذلك أن وضع اليد المدة الطويلة بشروطه القانونية يعد بذاته سبباً لكسب الملكية مستقلاً عن غيره من أسباب إكتسابها الأخرى .

(الطعن رقم ٤٩٤ لسنة ٤٠ ق - جلسة ١٦/٥/١٩٧٩)

التملك بالتقادم المكسب . للمشتري ضم مدة حيازة سلفه الى مدة حيازته . شرط ذلك .

للمشتري باعتباره خلفاً خاصاً للبائع ان يضم الى حيازته حيازة سلفه فى كل ما يرتبه القانون على الحيازة من آثار ومنها التملك بالتقادم المكسب الا انه على مدعى التملك فى هذه الحالة اذا أراد ضم مدة حيازة سلفه الى مدة حيازته ان يبدى هذا الطلب أمام محكمة الموضوع ويثبت ان سلفه كان حائزاً حيازة توافرت فيها الشروط القانونية .

(الطعن رقم ١٤٩٩ لسنة ٤٩ ق - جلسة ١٦/٣/١٩٨٣ س ٣٤ ص ٦٩٠)

أثر المطالبة القضائية فى قطع التقادم . مقصور على من رفعت عليه الدعوى وقضى عليه فيها . عدم إختصاص الخلف فى الدعوى

م ٩٥٢

وإستناده فى تملك عقار النزاع الى وضعه يده منفردا دون وضع يد أسلافه الممثلين فيها. مؤداه. عدم إعتبارها قاطعه للتقادم السارى لمصلحته.

المطالبة القضائية لا تقطع إلا التقادم السارى لمصلحة من رفعت عليه الدعوى وقضى عليه فيها . لما كان ذلك وكان الثابت ان المطعون ضده الأول لم يكن خصما فى الدعوى رقم ... وأنه ركن فى كسب ملكيته للمنزل موضوع النزاع الى وضع يده منفردا عليه دون وضع يد أسلافه ، فان هذه الدعوى لا تقطع التقادم السارى لمصلحة المطعون ضده الأول .

(الطعن رقم ٢٣٩ لسنة ٥٠ ق - جلسة ٢٢/١٢/١٩٨٣ س ٣٤ ص ١٨٨٠)

قاعدة ضم مدة حيازة السلف الى مدة حيازة الخلف . سريانها قبل غير من باع له وغير من تلقى الحق ممن باع له . القضاء بصورية أحد العقدين الصادرين من السلف . مؤداه . جواز ضم حيازة صاحب العقد الآخر الى حيازة سلفه .

لئن كان من المقرر فى قضاء هذه المحكمة ان قاعدة ضم حيازة السلف الى مدة حيازة الخلف لا تسرى الا اذا أراد المتمسك بها ان يحتج بها قبل غير من باع له أو غير من تلقى الحق ممن باع له ، بحيث إذا كان السلف مشتركا ، فلا يجوز للحائز المتمسك بالتقادم ان يفيد من حيازة سلفه لإتمام مدة الخمس عشرة سنة اللازمة لاكتساب الملكية بالتقادم قبل من تلقى حقه عن هذا السلف ، إلا أنه لما كان من المقرر فى قضاء هذه المحكمة ان مقتضى القضاء بصورية أحد العقدين الصادرين من السلف صورية مطلقة ألا يكون ثمة وجود فى الحقيقة إلا للعقد الآخر ومن ثم فلا يكون ثمة ما يحول قانونا دون ضم مدة حيازة صاحب هذا العقد الى مدة حيازة سلفه .

(الطعن رقم ٢٢٩ لسنة ٥١ ق - جلسة ٢٩/١/١٩٨٥ س ٣٦ ص ١٦٧)

اكتساب الحائز العرضى الملكية بالتقادم . شرطه . تغير صفة حيازته بفعل يعتبر معارضة لحق المالك .

م ٩٥٢

الحائز العرضى لا يستطيع كسب الملك بالتقادم على خلاف منده الا اذا تغيرت صفة حيازته أما بفعل الغير وأما بفعل من الحائز يعتبر معارضة ظاهرة لحق المالك ولا يكفى فى تغير الحائز صفة وضع يده مجرد تغيير نيته بل يجب ان يكون تغيير النية بفعل ايجابى ظاهر يجابه به حق المالك بالانكار السالط والمعارضة العلنية ويدل دلالة جازمة على ان ذا اليد الوقتية مزعم انكار الملكية على صاحبها واستثارة بها دونه .

(الطعن ١٥٧٨ لسنة ٥١ ق - جلسة ٣٠/١٢/١٩٨٧ س ٣٨ ص ١٢٠٣)

إستناد مورث الطاعنين فى تثبيت ملكيته إلى التقادم الطويل إستدلّاه على ذلك بوضع يد البائعين لمورثه . مفاده طلبه ضم مدة حيازتهم إلى حيازة مورثه . عدم مواجهة هذا الدفاع . قصور .

لما كان البين من الأوراق أن مورث الطاعنين إستند فى طلب تثبيت ملكيته إلى التقادم الطويل وإستدل على ذلك فى محاضر أعمال الخبير بوضع يد البائعين لمورثه مما مؤداه أنه طلب ضم مدة حيازتهم إلى مدة حيازة مورثه وكان الحكم المطعون فيه قد توجب عن مواجهة هذا الدفاع وأقام قضاءه على أن حيازة مورث الطاعنين لم تكتمل لها مدة التقادم الطويل دون أن يبحث مدة حيازة البائعين له فإنه يكون قد عارة قصور مبطل .

(الطعن رقم ١٥٧٩ لسنة ٥٧ ق جلسة ٣٠/١/١٩٩٠ س ٤١ ص ٣٦١)

المقرر فى قضاء هذه المحكمة أن يشترط لكسب الملكية بوضع اليد المدة الطويلة ثبوت قيامه مستوفيا لشرائطه مدة خمسة عشر يوما يستوى ان تكون كلها فى وضع يد مدعى الملكية أو فى وضع يد سلفه أو بالاشتراك بينهما بحيث لا يقل مجموع مدتهما عن الخمسة عشر عاما . ومقتضى ذلك ان مدعى التملك بوضع اليد اذا أراد ضم مدة سلفه الى مدته فتليه ان يثبت أمام محكمة الموضوع ان سلفه كان حائزا حيازة توافرت فيها الشروط القانونية من ظهور واستمرار وهدوء مقارنة بنيته التملك بلا انقطاع عن حيازته التى كانت مستوفية لتلك الشروط أيضا .

(الطعن رقم ٢٨١ لسنة ٥٦ ق - جلسة ٢٠/١٢/١٩٩٠ لم ينشر بعد)



م ٩٥٢

الخلف الخاص للبائع . نه في جميع الأحوال ضم حيازة سلفه إلى حيازته لإكتساب ملكية العقار بالتقادم م ٩٥٥ / ٢ مدني . إشتراط الحكم المطعون فيه لإجازة الضم ألا يكون السلف مالكا للشيء وقت تصرفه فيه إلى خلفه . خطأ في القانون .

وحيث إن الدائرة المدنية المختصة رأت بجلستها المعقودة بتاريخ ١٣ / ٧ / ١٩٩٥ إحالة الطعن إلى الهيئة العامة للمواد المدنية والتجارية ومواد الأحوال الشخصية للفصل فيه عملاً بنص الفقرة الثانية من المادة الرابعة من قانون السلطة القضائية رقم ٤٦ / ١٩٧٢ وإذ حددت الهيئة جلسة لنظره قدمت النيابة مذكرة عدلت فيها عن رأيها السابق وأبدت الرأي بنقض الحكم .

وحيث إن الأصل في الحيازة أنها لصاحب اليد ، يستقل بها ظاهراً فيها بصفته صاحب الحق غير أنه عند قيام رابطة قانونية بين حيازة السلف وحيازة الخلف فإنه يجوز للخلف أن يضم إلى حيازته حيازة سلفه في كل ما يرتبه القانون على الحيازة من آثار ومنها التملك بالتقادم المكسب وكان نص الفقرة الثانية من المادة ٩٥٥ من القانون المدني على أن « ويجوز للخلف الخاص أن يضم إلى حيازته حيازة سلفه في كل ما يرتبه القانون على الحيازة من أثر، يدل على أن كل ما إشتراطه المشرع لاكتساب الخلف الخاص الملكية بوضع اليد بضم مدة حيازة سلفه إلى حيازته هو ثبوت قيامها مستوفية لشرائطها القانونية بحيث لا يقل مجموع مدة الحيازتين عن خمس عشرة سنة بغير حاجة إلى النظر فيما إذا كان السلف مالكا للشيء وقت تصرفه فيه إلى خلفه أو غير مالك ، متى كانت الحيازة قد إنتقلت إلى الخلف على نحو يمكنه معه السيطرة الفعلية على الشيء ولو لم يتسلمه مادياً ، إذ المقرر أن الحيازة متى توافرت لها الشرائط التي إستلزمها القانون وإستمرت مدة خمس عشرة سنة تعد بذاتها سبباً لكسب الملكية مستقلاً عن غيره من أسباب إكتسابها ، لما كان ذلك وكان الحكم الصادر من هذه المحكمة بجلسته ٢٨ / ٤ / ١٩٨٣ في الطعن ١٧٥١ لسنة ٤٩ ق والأحكام الأخرى التي نحت منحاه قد جرت في قضائها على غير هذا النظر مقررة أنه يشترط لإجازة ضم الخلف الخاص حيازة سلفه إلى حيازته ليكسب ملكية عقار بالتقادم تطبيقاً للفقرة الثانية من المادة ٩٥٥ من

م ٩٥٢

القانون المدني ألا يكون هذا السلف مالكا للعقار وقت تصرفه فيه إلى خلفه أما إذا كان السلف مالكا له فعلاً بأى طريق من طرق الملكية فإنه يبقى هو المالك له دون خلفه الخاص الذى لا يملكه منه إلا بتسجيل سنده أو بالتقادم الناشئ عن حيازته هو الخاصة به المستوفية لأركانها ومذتها فإنه يتعين العدول عما قرره وذلك بالأغلبية المنصوص عليها فى الفقرة الثانية من المادة الرابعة من قانون السلطة القضائية .

وحيث إنه عملاً بنص الفقرة بذاتها فإنه يتعين على الهيئة أن تفصل فى الطعن ائحال إليها .

وحيث إن الطعن استوفى أوضاعه الشكلية .

وحيث إن لما ينعاها الطاعن على الحكم المطعون فيه الخطأ فى تطبيق القانون والقصور فى التسبب حين أقام قضاءه بإلغاء الحكم المستأنف ورفض دعواه على عدم أحقيته فى ضم مدة حيازة سلفه المطعون ضده الثانى إلى حيازته لكون هذا السلف مالكا للعقار الذى تصرف فيه إليه وبالتالى لا يجوز للخلف الخاص فى هذه الحالة أن يضم إلى حيازته حيازة سلفه فى حين أن نص الفقرة الثانية من المادة ٩٥٥ من القانون المدنى لا يشترط ذلك بما يعيب الحكم يستوجب نقضه .

وحيث إن هذا النعى فى محله ذلك أن مؤدى نص الفقرة الثانية من المادة ٩٥٥ من القانون المدنى - وعلى ما تقدم بيانه - أنه يجوز للخلف الخاص وفى جميع الأحوال بإعتباره خلفاً للبائع ضم مدة حيازة سلفه إلى مدة حيازته بحسب إمتدادها ليسكب ملكية العقار بالتقادم ، لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه قد أقام قضاءه بإلغاء الحكم المستأنف ورفض دعوى الطاعن على سند من أنه يشترط لإعمال هذا النص ألا يكون السلف مالكا للشئ وقت تصرفه فيه إلى خلفه فإنه يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون وقد حجبه ذلك عن تحقيق دفاع الطاعن من أنه إكتسب ملكية العقار محل النزاع بوضع اليد الذى استوفى شروطه القانونية مدة تزيد على خمس عشرة سنة بضم مدة حيازة سلفه إلى حيازته وهو ما يعيبه أيضاً بالقصور لما يوجب نقضه لهذا السبب دون حاجة إلى بحث باقى أسباب الطعن .

(الطعن ١٢٦ لسنة ٥٥ بـ وقبعة شامة و - جلسة ١ / ١٩٩١ : من ٤٧ من ١٠٤٥)

م ٩٥٢

الحائز العرضى . عدم اكتسابه الملكية إلا بتغيير سبب  
الحيازة . سبيله . تلقيه الملكية من الغير معتقداً أنه المالك أو مجابته المالك  
قضاء أو غير قضاء بإنكار الملكية عليه والإستثار بها دونه . عبء إثبات  
ذلك . وقوعه على عاتق الحائز .

(الطعن ٤٢٣٣، ٥٨٧٤ لسنة ٦٥ ق جلسة ١٣/١٢/١٩٩٧ س ٤٨ ص ١٤٦١)

قيام المطعون ضدهما الثالث والرابع ببيع أرض النزاع  
للمطعون ضده الثانى ثم إعادة بيعها إلى المطعون ضده الأول  
الذى باعها إلى الطاعنين . أثره . عدم جواز تمسك أياً من  
المطعون ضدهما الأول والثانى قبل الآخر بضم حيازة السلف  
المشترك إلى حيازته . مؤداه . تمسك الطاعنين بضم حيازة  
البائعين لسلفهم إلى حيازتهم توصلًا لإكتساب الملكية بوضع اليد  
المدة الطويلة . دفاع غير جوهري . التفات الحكم المطعون فيه  
عنه . لا عيب .

لما كان الثابت من الأوراق أن المطعون ضدهما الثالث والرابع قد باعوا  
أرض النزاع إلى المطعون ضده الثانى بالعقد العرفى المؤرخ  
١٩٨٣/٨/٢٨ ثم أعادوا بيع ذات الأرض المطعون ضده الأول بالعقد  
العرفى المؤرخ ١٩٨٤/٤/١٠ والذى باعها بدوره إلى الطاعنين بعقد بيع  
عرفى بتاريخ ١٩٨٥/٣/١٥ ، فإن المطعون ضدهما الثالث والرابع يكونان  
سلفاً مشتركاً لكل من المطعون ضدهما الأول والثانى فلا يجوز لأى من  
الأخيرين التمسك قبل الآخر بضم حيازة السلف المشترك المشار إليه  
(المطعون ضدهما الثالث والرابع) إلى حيازته وبالتالي لا يحق للطاعنين أن  
يتمسكوا بضم حيازة البائعين لسلفهم إلى حيازتهم توصلًا إلى اكتساب  
ملكية أرض النزاع بوضع اليد عليها المدة الطويلة المكسبة للملكية ، ومتى  
كان ذلك فلا على الحكم المطعون فيه إن هو التفات عن تحقيق دفاع  
الطاعنين فى هذا الخصوص أو لم يرد عليه بإعتباره لا يستند إلى أساس  
قانونى سليم مما لا يشكل دفاعاً جوهرياً قد يتغير به وجه الرأى فى  
الدعوى فيما لو تعرض له الحكم .

(الطعن ٢٠٠٠ لسنة ٦٣ ق - جلسة ١١/٦/٢٠٠٠)

م ٩٥٣

### مادة ٩٥٣

يجوز ان يتم نقل الحيازة دون تسليم مادي اذا استمر الحائز واضعا يده لحساب من يخلفه في الحيازة ، أو استمر الخلف واضعا يده ولكن لحساب نفسه .

#### النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل في نصوص القانون المدني بالاقطار العربية المواد التالية :

السوري م ٩١٢ والليبي ٩٥٧ و ٩١٩ كويتي .

#### أحكام القضاء:

حيازة مفتاح الخزانة هي حيازة رمزية لمنقول غير حاصل فعلا في اليد ، وليست بذاتها دليلا قاطعا على حيازة ما هو في الخزانة . وكون الشئ حاصلًا فيها هو من الواقع الذي يحصله قاضي الموضوع في كل دعوى مما يتوافر فيها من دلائل ، وإذا كان القانون قد نص في باب البيع على أن تسليم المنقولات المبيعة يصح أن يتم بتسليم مفاتيح المخازن الموضوعة فيها ، فإن هذا النص لا يعني أن كل من يحمل مفتاحا لخزانة يكون ولا بد حائزا فعلا لمحتوياتها ، لأن حمل المفتاح لا يلزم عنه حتما أن حامله مسلط على الخزانة مستأثرا بالتصرف في فراغها ومن ثم كانت العبرة في كل دعوى بظروفها الواقعية ، فحيث تدل هذه الظروف على أن حامل مفتاح الخزانة كان متسلطا فعلا على ما فيها جاز اعتباره حائزا والا فلا ، وما يراه قاضي الموضوع في هذا الشأن هو رأى في مسألة واقعية يستقل هو بتقديرها ولا يخضع قضاؤه فيها لرقابة محكمة النقض .

( الطعن رقم ١٠٧ لسنة ١٥ ق - جلسة ١٩٤٧/١/٣٠ )



(١) تسليم السندات المعطاه عن البضائع المعهود بها  
الى أمين النقل أو المودعة في المخازن يقوم مقام تسليم البضائع  
ذاتها.

(٢) على أنه اذا تسلم شخص هذه المستندات وتسلم  
آخر البضاعة ذاتها وكان كلاهما حسن النية فان الأفضلية  
تكون لمن تسلم البضاعة .

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل في نصوص القانون المدني بالاقطار العربية  
المواد التالية :

السورى م ٩١٣ واللىبى ٩٥٨ .

أحكام القضاء:

حيازة مفتاح الخزانة هي حيازة رمزية لمنقول غير حاصل فعلا في  
اليدين، وليست بذاتها دليلا قاطعا على حيازة ما هو في الخزانة ، وكون  
الشيء حاصلًا فيها هو من الواقع الذي يحصله قاضى الموضوع فى كل  
دعوى مما يتوافر فيها من دلائل ، واذا كان القانون قد نص فى باب البيع  
على أن تسليم المنقولات المبيعة يصح ان يتم بتسليم مفاتيح الخزانة  
الموضوعه فيها ، فان هذا النص لا يعنى ان كل من يحمل مفتاحا لخزانة  
يكون ولا بد حائزا فعلا لمحتوياتها ، لأن حمل المفتاح لا يلزم عنه حتما ان  
حامله مسلط على الخزانة مستائرا بالتصرف فى فراغها ومن ثم كانت  
العبرة فى كل دعوى بظروفها الواقعية ، فحيث تدل هذه الظروف على أن  
حامل مفتاح الخزانة كان متسلطا فعلا على ما فيها جاز اعتباره حائزا والا  
فلا ، وما يراه قاضى الموضوع فى هذا الشأن هو رأى فى مسألة واقعية  
يستقل هو بتقديرها ولا يخضع قضاؤه فيها لرقابة محكمة النقض .

(الطعن رقم ١٠٧ لسنة ١٥ق - جلسة ١٩٤٧/١/٣٠ فى ٢٥ عاما ص ٥٨٦)

م ٩٥٤

ثبتت حيازة المال المودع وفقا للمادة ٦٠٨ من القانون المدني القديم يستفاد منه وجود السبب الصحيح وحسن النية إلا إذا ثبت ما يخالف ذلك . وإذن فمتى كانت المطعون عليها الأولى قد تمسكت بقريضة الحيازة الدالة على ملكية القاصرين للمال المودع في حسابيهما بأحد البنوك فإن عبء إثبات ما يخالف هذه القريضة يقع على عاتق من يدعى العكس ، ولا يغير من هذا الحكم ذكر المودع باسمه المال أن سبب تملكه لهذا المال هو الهبة .

(الطعن رقم ١٣٠ لسنة ٢٠ ق - جلسة ١٩٥٣/١١/٢٦)

لا يكفي لنفي حيازة المال المودع الوقوف عند حد مناقشة أركان الهبة التي ذكر المودع باسمه المال أنها سبب تملكه له ، بل يجب أن يكون النفي منصبا على أن حيازة المال وإن إنتقلت في الظاهر إلى من أودع باسمه فإنها بقيت في حقيقة الأمر وواقعة لمودع المال الذي ظل مسيطرا عليه .

(الطعن رقم ١٣٠ لسنة ٢٠ ق - جلسة ١٩٥٣/١١/٢٦)

لما كانت الحيازة في المنقول دليلاً على الملكية فإن ثمة قريضة قانونية تقوم لمصلحة الحائز من مجرد حيازته للمنقول على وجود السبب الصحيح وحسن النية إلا إذا ثبت عكس ذلك . وإذن فمتى كان الثابت أن المنقولات المتنازع عليها كانت في حيازة زوجة الطاعن قبل وفاتها عن طريق الهبة وظلت في منزل الزوجية إلى أن وقع عليها الحجز من المطعون عليه الأول . وكان الحكم المطعون فيه إذ قضى بعدم أحقية الطاعن في نصيبه في هذه المنقولات أقام قضاءه على أنها مملوكة للمطعون عليه الأول لأنه شرط الاحتفاظ بملكيتها حتى يوفى إليه ثمنها كاملاً وأن له أن يستردها تحت يد كائن من كان دون أن يعتد بقريضة الحيازة التي ثبت توافرها لمورثة الطاعن قبل وفاتها فإن هذا الحكم يكون قد خالف القانون .

(الطعن رقم ٥٦ لسنة ٢١ ق - جلسة ١٩٥٤/٢/٤)

م ٩٥٤

سند الشحن . دليل الشاحن الى المرسل اليه قبل الناقل في شحن البضاعة إذ حق تسليمها عند الوصول . اعتباره أيضا . أداة ائتمان يعتبر حامله بمثابة حائز للبضاعة .

سند الشحن وإن كان يمثل في الأصل دليل الشاحن أو المرسل اليه قبل الناقل في شحن البضاعة أو حق تسليمها عند الوصول وهو مما يمثل الطابع الشخصي لوظيفة السند إلا أنه يعد أيضا أداة ائتمان . فهو يمثل البضاعة المشحونة لذاتها ويقوم مقامها بحيث تندمج البضاعة في سند الشحن ويعتبر حامله بمثابة حائز للبضاعة وإن كانت هذه الحياة رمزية تتمثل فيها الطابع العيني لوظيفة السند .

(الطعن ١٤٧ لسنة ٤٠ ق - جلسة ١٩٧٧/٣/٢٨ ص ٢٨ و ٨٠١)

(١) تنتقل الحيازة للخلف العام بصفاتها ، على أنه إذا كان السلف سيئ النية وأثبت الخلف أنه كان في حيازته حسن النية جاز له أن يتمسك بحسن نيته .

(٢) ويجوز للخلف الخاص ان يضم الى حيازته حيازته سلفه في كل ما يرتبه القانون على الحيازة من أثر .

#### النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل في نصوص القانون المدني بالاقطار العربية المواد التالية:

السوري م ٩١٤ والليبي ٩٥٩ والعراقي ١١٤٩ واللبناني ٢٥٨ من قانون الملكية العقارية و ٩١٧ كويتي .

#### أحكام القضاء:

الحائز بسبب وقتي معلوم وورثته من بعده مهما تسلسل التوريث لا يكتسبون الملك بالتقادم .

ان القاعدة التي تقرها المادة ٧٩ من القانون المدني صريحة في أن لا سبيل لمن وضع يده بسبب وقتي معلوم غير أسباب التملك المعروفة الى أن يكسب لا هو ولا ورثته الملك بوضع اليد مهما تسلسل التوريث وطال الزمن .

(الطعن رقم ٣٦ لسنة ٤ ق - جلسة ١٩٣٥/٢/٢٨)

الحائزون بسبب وقتي معلوم قد وزد ذكرهم في المادة ٧٩ مدني قديم على سبيل المثال لا الحصر .

ان المادة ٧٩ من القانون المدني اذا كان قد ذكر فيها أنه وعلى ذلك فلا تحصل الملكية بوضع اليد للمستاجر والمنتفع والمودع عنده



٩٥٥

والمستعير ولا لورثتهم من بعدهم ، فهذا الذكر ليس واردا بها على سبيل  
الحصر ، بل واضح انه على سبيل التمثيل فقط .

(الطعن رقم ١ لسنة ٥ ق - جلسة ١٩٣٥/١٠/٣١)

الواقف المستحق والناظر على الوقف وورثتهما مهما تسلسل  
التوريث من الحائزين بسبب وقتى معلوم لا يملكون بالتقادم الا  
بتغيير الصفة .

ان المادة ٧٩ من القانون المدنى صريحة فى أنه لا سبيل لمن وضع يده  
بسبب وقتى معلوم غير أسباب التملك المعروفة الى أن يكسب لا هو  
ولاورثته الملك بوضع اليد مهما تسلسل التوريث وطال الزمن . وحكم هذه  
المادة يسرى على الواقف المستحق وعلى الناظر على الوقف وعلى ورثته من  
بعده مهما تسلسل توريثهم وطال وضع يدهم ، فلا يستطيع أيهم ان  
يمتلك العين بالمدة الطويلة الا بعد أن يغير صفة وضع يده بما يغير به  
قانونا .

(الطعن رقم ٦١ لسنة ٥ ق - جلسة ١٩٣٦/٤/٢٣)

لا سبيل لمن وضع يده بسبب وقتى معلوم غير أسباب  
التمليك المعروفة الى أن يكسب الملك لوضع اليد مهما طال  
الزمن .

ان القاعدة التى تقررها المادة ٧٩ من القانون المدنى صريحة فى انه  
لا سبيل لمن وضع يده بسبب وقتى معلوم غير أسباب التملك المعروفة الى  
أن يكسب لا هو ولا ورثته الملك بوضع اليد مهما تسلسل التوريث وطال  
الزمن . وحكم المادة ٧٩ من القانون المدنى يسرى على الواقف المستحق  
للوقف وعلى الناظر عليه وعلى ورثته من بعده مهما تسلسل توريثهم  
وطال وضع يدهم ولا يستطيع أيهم أن يمتلك العين بالمدة الطويلة الا بعد  
ان يغير صفة وضع يده .

(الطعن رقم ٧٦ لسنة ٥ ق - جلسة ١٩٣٦/٤/٢٣)

م ٩٥٥

إذا كان وضع يد المورث بسبب معلوم غير أسباب التملك فإن ورثته من بعده لا يملكون العقار بمضى المدة طبقاً للمادة ٧٩ من القانون المدني . ولا يؤثر في ذلك أن يكونوا جاهلين حقيقة وضع اليد ، فإن صفة وضع يد المورث تلازم العقار عند انتقال اليد إلى الوارث فيخلف الوارث مورثه في التزامه برد العقار بعد انتهاء السبب الوقتي الذي وضع اليد بموجبه ولو كان هو يجهله . ومادام الدفع بجهل الوارث صفة وضع يد مورثه لا تأثير له قانوناً فإن المحكمة لا تكون ملزمة بالتعرض له في حكمها .

(الطعن رقم ٦٥ لسنة ١١ ق - جلسة ١٩٤٢/٥/٢١)

قاعدة ضم حيازة السلف إلى حيازة الخلف . عدم سريانها إلا إذا أراد المتمسك بالتقادم أن يحتج به قبل غير من باع له أو غير من تلقى الحق ممن باع له .

قاعدة ضم حيازة السلف إلى حيازة الخلف لا تسرى إلا إذا أراد المتمسك بالتقادم أن يحتج به قبل غير من باع له ، أو غير من تلقى الحق ممن باع له ، بحيث إذا كان السلف مشتركاً ، فلا يجوز للحائز المتمسك بالتقادم أن يستفيد من حيازة سلفه لإتمام مدة الخمس عشرة سنة اللازمة لاكتساب الملك بالتقادم قبل من تلقى حقه عن هذا السلف .

(الطعن رقم ١٣٠ لسنة ٣٧ ق - جلسة ١٩٧٢/٣/٢٣ ص ٢٣ ٤٨١)

قاعدة ضم حيازة السلف إلى حيازة الخلف . عدم سريانها إلا إذا أراد المتمسك بالتقادم أن يحتج به قبل غير من باع له أو غير من تلقى الحق ممن باع له .

قاعدة ضم حيازة السلف إلى حيازة الخلف - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - لا تسرى إلا إذا أراد المتمسك بالتقادم أن يحتج به قبل غير من باع له أو غير من تلقى الحق ممن باع له بحيث إذا كان السلف مشتركاً فلا يجوز للحائز المتمسك بالتقادم أن يستفيد من حيازة

م ٩٥٥

سلفه لا تمام مدة الخمس عشرة سنة اللازمة لاكتساب الملك بالتقادم قبل من تلقى حقه عن هذا السلف .

(الطعن رقم ٦٧١ لسنة ٤٤ ق - جلسة ١٩٧٨/٢/٢٨ س ٢٩ ص ٦١٥)

كسب الخلف الخاص الملكية بالتقادم بضم مدة حيازة سلفه . شرطه . إنتقال الحيازة الى الخلف على نحو يمكنه معه السيطرة الفعلية على الشئ وان لم يتسلمه تسليما ماديا .

تنص المادة ٩٥٢ من القانون المدني على انه « تنتقل الحيازة من الحائز الى غيره اذا اتفقا على ذلك وكان في استطاعة من انتقلت اليه الحيازة أن يسيطر على الحق الواردة عليه الحيازة ولو لم يكن هناك تسليم مادي للشئ موضوع هذا الحق ، وتنص الفقرة الثانية من المادة ٩٥٥ من القانون المذكور على انه « ويجوز للخلف الخاص ان يضم الى حيازته حيازة سلفه في كل ما يرتبه القانون على الحيازة من أثر ، ومفاد هذا ان ادعاء الخلف الخاص الملكية بالتقادم الطويل المدة بضم مدة حيازة سلفه يقتضى انتقال الحيازة الى الخلف على نحو يمكنه معه السيطرة الفعلية على الشئ ولو لم يتسلمه تسليما ماديا مع توافر الشرائط القانونية الأخرى لكسب الملكية بوضع اليد مدة خمسة عشر عاما ، يستوى ان تكون كلها في وضع يد مدعى الملكية أو في وضع يد سلفه أو بالاشتراك بينهما . وإذا كان الطاعن زهو مشتر للمنزول محل النزاع بعقد عرفي لم يسجل بعد ولم يتسلمه فعلا ، وقد استند في ملكيته الى وضع اليد المدة الطويلة المكسبة للملكية بضم مدة حيازة سلفه ، لم يقدم ما يدل على انتقال حيازته المادية بتمكنه من الاستحواذ عليه ، فإن حيازته له تفقد عنصرها المادي ، ولا يكون هناك محل للقول بتملكه بهذا السبب .

(الطعن رقم ٤٤٧ لسنة ٤٦ ق - جلسة ١٩٧٩/٤/٢٦ س ٣٠ ص ٢٠٢)

قاعدة ضم مدة حيازة السلف الى مدة حيازة الخلف . سريانها قبل غير من باع له وغير من تلقى الحق من باع له . القضاء بصورية أحد العقدين الصادرين من السلف . مؤداه جواز ضم حيازة صاحب العقد الآخر الى حيازة سلفه .

م ٩٥٥

لئن كان من المقرر في قضاء هذه المحكمة ان قاعدة ضم حيازة السلف الى مدة حيازة الخلف لا تسرى الا اذا اراد المتمسك بها ان يحتج بها قبل غير من باع له أو غير من تلقى الحق ممن باع له ، بحيث إذا كان السلف مشتركا ، فلا يجوز للحائز المتمسك بالتقادم ان يفيد من حيازة سلفه لإتمام مدة الخمس عشرة سنة اللازمة لاكتساب الملكية بالتقادم قبل من تلقى حقه عن هذا السلف ، إلا أنه لما كان من المقرر في قضاء هذه المحكمة ان مقتضى القضاء بصورية أحد العقدين الصادرين من السلف صورية مطلقة ألا يكون ثمة وجود في الحقيقة إلا للعقد الآخر ومن ثم فلا يكون ثمة ما يحول قانونا دون ضم مدة حيازة صاحب هذا العقد الى مدة حيازة سلفه .

(الطعن رقم ٢٢٩ لسنة ٥١ ق - جلسة ١٩٨٥/١/٢٩ س ٣٦ ص ١٦٧)

إستناد مورث الطاعنين في تثبيت ملكيته إلى التقادم الطويل . إستدلالة على ذلك بوضع يد البائعين لمورثه . مفاده . طلبه ضم مدة حيازتهم إلى حيازة مورثه . عدم مواجهة هذا الدفاع . قصور .

لما كان البين من الأوراق أن مورث الطاعنين إستند في طلب تثبيت ملكيته إلى التقادم الطويل وإستدل على ذلك في محاضر أعمال الخبير بوضع يد البائعين لمورثه مما مؤداه أنه طلب ضم مدة حيازتهم إلى مدة حيازة مورثه وكان الحكم المطعون فيه قد تجنب عن مواجهة هذا الدفاع وأقام قضاءه على أن حيازة مورث الطاعنين لم تكتمل لها مدة التقادم الطويل دون أن يبحث مدة حيازة البائعين له فإنه يكون قد عارة قصور مبطل .

(الطعن ١٥٧٤ لسنة ٥٧ ق - جلسة ١٩٩٠/١/٣٠ س ٤١ ص ٣٦١)

وحيث أن مما تنعاه الطاعنة على الحكم المطعون فيه ، أنها تمسكت في دفاعها أمام محكمة الموضوع بأن إقامة سلف المطعون ضده بمنزل النزاع والمقام على الأرض المملوكة لها كما انتهى خبير الدعوى كان مردها إلى علاقة العمل بينهما ، والتي قدمت دليلها وأثبتها الخبير ومن ثم تكون حيازة المطعون ضده إمتدادا لحيازة سلفه عرضيه لا تؤدي مهما إستطالت



إلى كسب الملك بالتقادم . غير أن الحكم انطعون فيه إلتفت عن هذا الدفاع الجوهري . فلم يقسطه حقه من التحييص ولم يناقش أدلته وقضى بتثبيت ملكه انطعون ضده لمنزل النزاع على قول أنه على فرض صحة ما ذهب إليه الطاعنة من كون حيازته سلفه مردها إلى كونه عاملاً لديها فإن إقامته هو بعد وفاة سلفه - قرابة العشرين عاماً - دون أن تربطه بالطاعنة علاقة تحمل على التسامح تعد مجابهة صريحة لها أنكر بها عليها ملكيتها ، على الرغم من أن تلك الإقامة مهما طالت لا تعد بذاتها كذلك ، كما أن أقوال الشهود الذين عول عليهم الحكم الابتدائي ودل بها على توافر نية التملك لدى سلف المطعون ضده وإتخاذها الحكم المطعون فيه أسباباً له . قد خلت من توافر نية التملك لدى المطعون ضده أو سلفه ، الأمر الذي يصم الحكم المطعون فيه فضلاً عن خطأ في تطبيق القانون بالقصور في التسبب والفساد في الاستدلال ومخالفة الثابت بالأوراق ، مما يعيبه ويستوجب نقضه .

وحيث أن هذا النعى في محله ، ذلك أنه وإن كان لمحكمة الموضوع وعلى ماجرى به قضاء هذه المحكمة - السلطة المطلقة في التحقق من إستيفاء الحيازة لشروطها القانونية ، وهي أن تكون مقرونة بنية التملك ومستمرة وهادئة ، وظاهرة إلا أن ذلك مشروط بأن تكون الأسباب التي أقامت عليها قضاءها سائغة ومستمدة من أوراق الدعوى ومن شأنها أن تؤدي إلى النتيجة التي خلصت إليها ، وكانت الطاعنة قد تمسكت في دفاعها أمام محكمة الموضوع - ووفق طلباتها الختامية بأن حيازة سلف المطعون ضده للمنزل - المقام على الأرض المملوكة لها كانت عرضية ، إذ كان عاملاً لديها ، ودلت على ذلك بشهادة صادرة من التأمينات الإجتماعية ، وكان مؤدى هذا الدفاع أن حيازة السلف لعقار النزاع كانت بسبب وقتي معلوم ، وكان الحائز العرضي لا يستطيع كسب الملك بالتقادم على خلاف سنده إلا إذا تغيرت صفة حيازته - على ما تنقضى به المادة ٩٧٢/٢ من القانون المدني ، أما بفعل الغير وإما بفعل من الحائز يعتبر معارضة ظاهرة لحق المالك ، ولا يكفي في تغيير صفة وضع يده - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة مجرد تغيير نيته ، بل يجب أن يكون تغيير النية بفعل إيجابي مادي أو قضائي - يجابه به حق المالك بالإنكار

م ٩٥٥

الساطع والمعارضة العلنية ، ويدل دلالة جازمة على أن ذا اليد الرقمية مزعم إنكار الملكية على صاحبها والإستئثار بها دونه ، وعقب إثبات تغيير سبب الحيازة على هذا النحو - إنما يقع على عاتق الحائز العرضي ، لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه قد واجه هذا الدفاع بقاله أنه على فرض صحته فقد حاز المطعون ضده المنزل لما يقارب العشرين عاما بعد وفاة مورثه دون أن تربطه هو بالطاعنة ما يحملها على التسامح في وضع يده . مما عده الحكم مجابهة صريحة منه لها وإنكار للملكية . ورتب على ذلك رفض دعاها بطرده وتثبيت ملكيته للعقار ، وكان هذا الذي أورده الحكم لا يصلح ردا على دفاع الطاعنة ، ذلك أن إنتقال الحيازة بالميراث لا يمكن إعتباره مغيرا للسبب ، لأن الحيازة إنما تنتقل بصفاتها الى الوارث الذي يخلف مورثه في إلزامه بالرد بعد إنتهاء السبب الوقتي لحيازته العرضية ، ولا تكون للوارث حيازة مستقلة مهما طال الزمن ، ولو كان يجهل أصلها أو سببها ، مالم تصحب حيازته مجابهة صريحة ظاهره للمالك . وكانت إقامة المطعون ضده - بعد وفاة مورثه مجتزل النزاع - مهما إستطالت - لا تعد بمجرد تغييرا لسبب الحيازة الوقتي الذي تمسكت الطاعنة بإنتقاله اليه ، هذا إلى أن الحكم الابتدائي - المؤيد لأسبابه بالحكم المطعون فيه - قد أستخلص من أقوال الشهود الذين سمعهم الخبير توافر نية التملك لدى مورث المطعون ضده ، على الرغم من خلوها مما يفيد توافر هذه النية ، بما يعيب الحكم - فضلا عن الفساد في الإستدلال والقصور في التسبب والخطأ في تطبيق القانون - بمخالفة الثابت بالأوراق ، مما يعيبه ويوجب نقضه - دون حاجة لبحث باقي أسباب الطعن - على أن يكون مع النقض الإحالة .

(الطعن رقم ٣٠٥٠ لسنة ٦٢ ق جلسة ١٩٩٩/٢/١٠ لم ينشر بعد)

وحيث إن هذا النعي في محله ، ذلك أن المقرر - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - أن كل طلب أو وجه دفاع يدلى به لدى محكمة الموضوع ويطلب إليها بطريق الجزم أن تفصل فيه ويكون الفصل فيه مما يجوز أن يترتب عليه تغيير وجه الرأي في الدعوى يجب على محكمة الموضوع أن تجيب عليه في أسباب الحكم وإلا كان حكمها مشوباً بالقصور ، وكان المقرر أن وضع اليد المدة الطويلة المكسبه للملكية إذا

م ٩٥٥

توافرت فيه الشروط القانونية يعد بذاته سبباً لكسب الملكية مستقلاً عن غيره من أسباب اكتسابها ، وأن وضع اليد واقعة مادية العبرة فيها بوضع اليد الفعلي المستوفى عناصره القانونية لا بما يرد بشأنها في محرر أو تصرف قانوني قد يطابق أو لا يطابق الواقع ، كما أن المقرر أن الأصل في الحيازة أنها لصاحب اليد ، يستقل بها ظاهراً فيها بصفته صاحب الحق غير أنه عند قيام رابطة قانونية بين حيازه السلف وحيازه الخلف فإنه يجوز للخلف أن يضم إلى حيازته حيازه سلفه في كل ما يرتبه القانون على الحيازة من اثار ومنها التملك بالتقادم المكسب وكان نص الفقرة الثانية من المادة ٩٥٥ من القانون المدني على أن « ويجوز للخلف الخاص أن يضم إلى حيازته حيازه سلفه في كل ما يرتبه القانون على الحيازة من أثر » ، يدل على أن كل ما اشترطه المشرع لاكتساب الخلف الخاص الملكية بوضع اليد بضم مده حيازه سلفه إلى حيازته هو ثبوت قيامها مستوفيه لشرائطها القانونية بحيث لا يقل مجموع مده الحيازتين عن خمس عشرة سنة بغير حاجة إلى النظر فيما إذا كان السلف مالكاً للشيء وقت تصرفه فيه إلى خلفه أم غير مالك ، متى كانت الحيازة قد انتقلت إلى الخلف على نحو يمكنه معه السيطرة الفعلية على الشيء ولو لم يتسلمه مادياً إذ المقرر أن الحيازة متى توافرت لها الشرائط التي استلزمها القانون واستمرت مده خمس عشرة سنة تعد بذاتها سبباً لكسب الملكية مستقلاً عن غيره من أسباب اكتسابها لما كان ذلك وكان الثابت أن الطاعن تمسك أمام محكمة الموضوع بدفاع في الدعويين الأصلية والفرعية انه تملك أرض النزاع بالتقادم الطويل المكسب بضم حيازه سلفه إلى حيازته كما أنه اعترض على ما انتهى إليه الخبير في تقريره من أن حيازته وفقاً للمستندات بدأت منذ عام ١٩٨٦ وطلب إعادة المأمورية إلى الخبير لبحث حيازته وحيازه سلفه باعتبار أن وضع اليد واقعه مادية العبرة فيها بوضع اليد الفعلي لا بما يرد بشأنها في المستندات ، إلا أن الحكم المطعون فيه إذ لم يتناول هذا الدفاع بشقيه بما يقتضيه من البحث والتمحيص رغم أنه دفاع جوهرى من شأنه أن يمحى أن يتغير به وجه الرأى في الدعوى فإنه يكون معيباً بالقصور في التسبيب والإخلال بحق الدفاع والفساد في الاستدلال مما يوجب نقضه لهذا السبب دون حاجة لبحث باقى أسباب الطعن .

(الطعن ٣٩١٨ لسنة ٦٨ ق - جلسة ٢٠٠٠/١/١٨ لم ينشر بعد)

م ٩٥٦

### مادة ٩٥٦

تزول الحيازة اذا تخلى الحائز عن سيطرته الفعلية على الحق أو اذا فقد هذه السيطرة بأية طريقة أخرى .

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل فى نصوص القانون المدنى بالاقطار العربية  
المواد التالية :

السورى م ٩١٥ واللىبى ٩٦٠ و ٩٢٢ كويتى و ١٣١٤ من  
قانون المعاملات المدنية لدولة الإمارات العربية المتحدة .



م ٩٥٧

### مادة ٩٥٧

(١) لا تنقضى الحيازة اذا حال دون مباشرة السيطرة الفعلية على الحق مانع وقتى .

(٢) ولكن الحيازة تنقضى اذا استمر هذا المانع سنة كاملة . وكان ناشئا من حيازة جديدة وقعت رغم ارادة الحائز أو دون علمه . وتحسب السنة ابتداء من الوقت الذى بدأت فيه الحيازة الجديدة اذا بدأت علنا ، أو من وقت علم الحائز الأول بها اذا بدأت خفية .

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل فى نصوص القانون المدنى بالاقطار العربية المواد التالية :

السورى م ٩١٦ واللىبى ٩٦١ .

أحكام القضاء:

الحيازة المعتبرة فى كسب الملكية - الحيازة الفعلية .

العبرة - فى اخيابة - بالحيازة الفعلية ، وليست بمجرد تصرف قانونى قد يطابق أو لا يطابق الحقيقة .

( الطعن رقم ٣٨٧ لسنة ٣٧ ق جلسة ١٩٧٣/٢/٨ س ٢٤ ص ١٧٥ )

حماية الحيازة ( دعاوى الحيازة الثلاث )،

( ١ ) لحائز العقار إذا فقد الحيازة ان يطلب خلال السنة التالية لفقدانها ردها اليه . فاذا كان فقد الحيازة خفية بدأ سريان السنة من وقت ان ينكشف ذلك .

( ٢ ) ويجوز ايضا ان يسترد الحيازة من كان حائزا بالنيابة عن غيره .

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل في نصوص القانون المدني بالاقطار العربية المواد التالية:

الليبى م ٩٦٢ والعراقى ١١٥٠ وتضمنت قوانين المرافعات السورية واللبنانية نصوصا منظمه لدعاوى الحيازة .

أحكام القضاء:

دعاوى الحيازة:

شروط قبول الدعوى:

إن دعوى استرداد الحيازة تقوم قانونا على رد الإعتداء غير المشروع بدون نظر الى وضع اليد فى ذاته ، وذلك لا يشترط فيها لانية التملك عند وضع اليد ولا وضع اليد لمدة سنة على الأقل سابقة على التعرض ويصح رفعها ممن يتوب عن غيره فى الحيازة ، بل ممن كانت حيازته عن تسامح من صاحب اليد ، ويكفى فى قبولها ان يكون لرافعها حيازة واقعية ، دأئة ظاهرة وانما يشترط ان يقع سلب الحيازة بقوة أو إكراه ، فاذا قبلت المحكمة دعوى استرداد الحيازة مع ان وضع يد المدعى عليه فيها لم يتم بقوة ولا إكراه فانها تكون قد أخطأت فى تطبيق القانون .

(الطعن ٣٢ لسنة ٣ ق - جلسة ١٩٣٣/٦/٢٦ مجموعة القواعد القانونية

٢٥ غاما ص ٦٤٨ )

م ٩٥٨

إن دعوى استرداد الحيازة تستلزم بطبيعتها وقرع أعمال عنف وقرعة  
نية ردة بكون قد سلبت حيازة مادية أيضا وهي بهذه الثابتة لا يمكن أن  
يكون موضوعها إعادة مسقى أو مصرف هدمهما المدعى عليه ويدعى  
المدعى أن له حق ارتفاق عليهما إذا كان هذا المسقى أو المصرف اللذان هما  
محل حق الارتفاق مقطوعا بأنهما في يد المدعى عليه .

(الطعن رقم ٤٠ لسنة ٦ ق - جلسة ١٩٣٦/١٠/٢٢ مجموعة القواعد القانونية  
في ٢٥ عام ص ٦٤٩)

لا تقبل دعوى استرداد الحيازة إذا كان العمل المادى للمدعى به قد قام  
به المدعى عليه في ملكه الواقع في حيازته .

(الطعن رقم ٤٣ لسنة ٧ ق - جلسة ١٩٣٨/٢/٣ مجموعة القواعد القانونية في  
٢٥ عام ص ٦٤٨)

يكفى في دعوى استرداد الحيازة أن تكون للمدعى حيازة واقعية  
هادئة ظاهرة ، وأن يقع سلب تلك الحيازة بالقبوة والإكراه ، فإذا  
استظهرت المحكمة قيام هذه العناصر في الدعوى المرفوعة على أنها دعوى  
منع تعرض فاعتبرتها دعوى استرداد حيازة وحكمت فيها على هذا الاعتبار  
فإنها لا تكون قد أخطأت .

(الطعن ١٠٨ لسنة ١٣ ق - جلسة ١٩٤٤/٥/٤ مجموعة القواعد القانونية  
في ٢٥ عام ص ٦٤٨)

ان دعوى استرداد الحيازة انما شرعت لحماية الحائز من أعمال  
الغصب ، ومن ثم كان قبلها رهنا بأن يكون لرافعها حيازة مادية حالية  
ومعنى كونها مادية أن تكون يد الحائز متصلة بالعقار اتصالا فعليا يجعل  
العقار تحت تصرفه المباشر ومعنى كونها حالية ان يكون هذا الاتصال قائما  
في حال وقرع الغصب، فاذا كان الثابت ان العقار محل الدعوى (شادر) قد  
صدر حكم باغلاقه لمخالفة ارتكبتها مستأجرة ، ونفذ حكم الاغلاق باخراج  
جميع الأشياء التي كانت به واغلاق بابه ووضع الأختام عليه فان حيازة  
المستأجر المادية للشادر تكون قد زالت نتيجة تنفيذ الحكم الجنائي الصادر

م ٩٥٨

عليه ، والنقول بأن المستأجر ظل حائزا رغم ذلك هو خطأ في فهم معنى الحيازة .

(الطعن ٧٠ لسنة ١٦ ق - جلسة ١٩٤٧/٦/٥ مجموعة القواعد في ٢٥ عاما ص ٩٤٨)

إذا كان الشريك قد طلب تسليمه ما كان في حوزته معادلا لبعض نصيبه في الأطنان المشاعة . مقيما هذا الطلب على أساس أن يله رفعت بفعل غير مشروع ليس هو الإكراه فحسب بل هو أيضا الغش من جانب المدعى عليهم والتواطؤ بينهم وبين المستأجر منهم ، وقضت المحكمة برفض هذا الطلب بحجة أن ما يطلب تسليمه قد خرج من يله ودخل في يد المدعى عليهم بغير إكراه فإن حكمها بذلك يكون قاصر التسبب إذ هو لم يتعرض للدفاع المدعى خاصا بالغش والتواطؤ مع كونه دفاعا جوهريا لو صح لتغير به وجه الحكم في الدعوى ، لأنه قوله بتقضى حصول الإكراه لا يدل لزوما على إنتفاء حصول الغش والتواطؤ .

(الطعن ١٤٣ لسنة ١٦ ق - جلسة ١٩٤٨/١/١٥ مجموعة المبادئ القانونية في ٢٥ عام)

وضع اليد واقعة مادية . العبرة فيه بما يثبت قيامه فعلا وان خالف الثابت بالأوراق .

وضع اليد واقعة مادية العبرة بما يثبت قيامه فعلا فإذا كان الواقع يخالف ما هو ثابت من الأوراق فيجب الأخذ بهذا الواقع وإطراح ماعداه .

(الطعن ١٦٢ لسنة ٣٥ ق - جلسة ١٩٦٩/١٢/١٦ ص ٢٠ ص ١٢٦٧)

عقد البيع العقاري - ولو لم يكن مشهرا - ينقل الى المشتري جميع الحقوق المتعلقة بالمبيع والدعوى المرتبطة به بما في ذلك طلب نفي حق الارتفاق . استناد المطعون عليها في دعواها بطلب التسليم ضد الطاعة - مدعيه حق الارتفاق على العقار في



م ٩٥٨

المبيع الى هذا العقد . إعتبار تلك الدعوى متعلقة بأصل الحق وليست من دعاوى الحيازة .

متى كانت المطعون عليها قد أسست دعواها على عقد البيع الابتدائي الصادر لها ، والذي ينقل اليها - ولو لم يكن مشهرا - جميع الحقوق المتعلقة بالمبيع والدعاوى المرتبطة به بما في ذلك طلب نفي حق الارتفاق الذي تدعيه الطاعنة ، فان الدعوى تكون من الدعاوى المتعلقة بأصل الحق وليست من دعاوى الحيازة ، ويكون قضاء الحكم المطعون فيه بتسليم العين وطرده الطاعنة منها استنادا الى أن العقد المرفى يمنح المشتري الحق في استلام المبيع لانه من الآثار التي تنشأ عن عقد البيع صحيحا في القانون ، ولا عبرة بما تنعاه الطاعنة على الحكم المطعون فيه من أنه قضى بتسليم العين رغم سبق القضاء به في دعوى صحة التعاقد المرفوعة على البائعة طالما ان الطاعنة لم تكن طرفا فيها .

(الامع رقم ٥١٣ لسنة ٣٧ ق-جلسة ٢٥/١/١٩٧٣ س ٢٤ ص ٩٨)

التعرض المستند الى أمر إداري اقتضته مصلحة عامة لا يصلح أساسا لرفع دعوى بجنح هذا التعرض . شغل موظف مسكنا ملحقا بمرفق حكومي ومخصصا لسكنى موظفيه . صدور قرار إداري بإنهاء الترخيص بذلك . اقامة دعوى بطلب رد حيازة هذا المسكن . القضاء بإجابة هذا الطلب مخالفة للقانون في مسألة اختصاص متعلقة برلاية المحاكم جواز الطعن فيه بطريق النقض ولو صدر من محكمة ابتدائية .

اذ كان الواقع في الدعوى ان المطعون عليه برصفه مديرا للجمعية الزراعية بمدينة ( ... ) شغل مسكنا مملوكا للحكومة ، وخصصته جهة الادارة لسكنى الموظفين والعمال الذين يعملون بالمدينة ، ثم أصدر رئيس مجلس المدينة قرارا اداريا بإنهاء هذا الترخيص واخلاء المسكن وأقام المطعون عليه بعد اخراجه من المسكن الدعوى بطلب تمكينه منه ورد حيازته اليه وكان التعرض المستند الى أمر إداري اقتضته مصلحة عامة لا يصلح أساسا

م ٩٥٨

لرفع دعوى حيازة لمنع هذا التعرض ، وذلك لما يترتب حتما على الحكم فى هذه الدعوى لمصلحة رافعها من تعطيل هذا الأمر ووقف تنفيذه، وهو ما يمتنع على المحاكم بنص المادة ١٦ من قانون السلطة القضائية رقم ٤٣ لسنة ١٩٦٥ ، ولا يكون للحائز فى هذه الحالة من سبيل لدفع هذا التعرض سوى الالتجاء الى القضاء الادارى لوقف تنفيذ الأمر أو الغائه ، وإذ كان الحكم المطعون فيه لم يلتزم هذا النظر ، فإنه يكون قد خالف القانون فى مسألة اختصاص تتعلق بولاية المحاكم ، وهو ما يجيز الطعن فى هذا الحكم بطريق النقض رغم صدوره من المحكمة الابتدائية بهيئة استئنافية .

(الطعن ٥١٢ لسنة ٣٧ق - جلسة ١٥/٣/١٩٧٣س ٢٤ص ٤٣٥)

التعرض المستند الى قرار ادارى لا يصلح أساسا لرفع دعوى بمنع هذا التعرض نسبه عيب من عيوب عدم المشروعية الى القرار. اختصاص جهة القضاء الإدارى بذلك طالما لم يلحق القرار عيب ينحدر به الى درجة العدم . صدور حكم على خلاف ذلك جواز الطعن فيه بطريق النقض ولو صدر من محكمة ابتدائية بهيئة استئنافية .

التعرض المستند الى قرار ادارى لا يصلح - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - أساسا لرفع دعوى بمنع هذا التعرض ، لما يترتب حتما على الحكم لمصلحة رافعها من تعطيل هذا القرار ، ووقف تنفيذه وهو ما يمتنع على المحاكم العادية ، ولا يغير من ذلك عدم قيام المطعون عليها بالتظلم من هذا القرار الى اللجنة الإدارية التى حددها القانون أو أن ينسب الى القرار عيب من عيوب عدم المشروعية لأن النظر فى ذلك كله يكون من اختصاص جهة القضاء الإدارى طالما لم يلحقه عيب ينحدر به الى درجة العدم . وإذ كان الحكم المطعون فيه قد إعتبر الكتاب المرسل من مجلس مدينة المنصورة الى المطعون عليها - بعدم الإعراف بملكيتها لأرض النزاع - تعرضا لها فى حيازتها ، دون أن يأخذ فى اعتباره ان هذا التعرض كان مستندا لقرار

م ٩٥٨

إدارى سابق برفض الترخيص لها ببناء تلك الأرض ، فانه يكون قد خالف القانون فى مسألة إختصاص متعلق بولاية المحاكم ويكون الطعن فيه بطريق النقض جائزا .

(الطعن ٨٢ لسنة ٣٨ ق - جلسة ١٩٧٣/٣/٢٢ م ٢٤ ص ٤٧٠)

دعوى استرداد الحيازة - شروطها - استظهار الحكم ان حيازة العين المؤجرة كانت خالصة للزوجة خلفا لزوجها المستأجر بعد وفاته وان اقامة ابنها كانت مؤقتة على سبيل التسامح - اعتبار تنازله عن هذه الشقة دون تفويض من والدته هو سلب حيازتها مبنى على الغش - لا خطأ .

مفاد نص المادة ٩٥٨ من القانون المدنى ان دعوى استرداد الحيازة انما شرعت لحماية الحائز من أعمال الغصب ، ومن ثم كان قبولها رهنا بأن يكون لرافعها حيازة مادية حالية ، ومعنى كونها مادية ان تكون يد الحائز متصلة بالعقار اتصالا فعليا يجعل العقار تحت تصرفه المباشر ، ومعنى كونها حالية ان يكون هذا الاتصال قائما حال وقوع الغصب ، ولا يشترط ان تكون هذه الحيازة بنية التملك ، ويكفى لقبولها ان يكون لرافعها حيازة فعلية ، ومن ثم يجوز رفعها من المستأجر والمراد بالقوة المستعملة لسلب الحيازة كل فعل يؤدى الى منع الحيازة الواقعية لا فرق فى ذلك بين القوة المادية أو المعنوية . فيجوز ان يبنى الاغتصاب على أساليب الغش والتدليس والخداع وغيرها من المؤثرات المعنوية . وإذ كان البين من الحكم المطعون فيه أنه استظهر ان الحيازة المادية والحالية كانت خالصة للمطعون عليها الأولى دون المطعون عليه الثانى ابنها الذى كانت اقامته موقوته مبنية على عمل من أعمال التسامح الذى لا يكسب صاحبه حقا يعارض صاحب الحيازة ، وإن حالة الغش مستفاده من عدم وجود تفويض من المطعون عليها الأولى له بالتنازل عن الشقة موضوع النزاع بعد استقلالها بها خلفا لزوجها المستأجر السابق ، وكان استخلاص الحكم توافر عناصر الغش هو

م ٩٥٨

استخلاص سائغ مارسسته محكمة الموضوع فى حدود سلطتها التقديرية  
ورتب الحكم على ذلك توافر شروط دعوى استرداد الحيازة فان ذلك لا  
ينطوى على خطأ فى تطبيق القانون .

(الطعن ٧١١ لسنة ٤٢ ق - جلسة ١٩٧٦/٥/٥ س ٢٧ ص ١٠٦٣)

مؤدى المادة ٩٦٠ من القانون المدنى أنه يجوز رفع دعوى إسترداد  
الحيازة على من انتقلت اليه حيازة العقار من مغتصب الحيازة ولو كان الأول  
حسن النية ومن ثم فإن الدعوى تكون مقبولة قبل كل من الطاعنين -  
المالكين - والمطعون عليه الرابع - المستأجر منهما - ويكون من حق  
المطعون عليها الأولى - المستأجرة الأصلية - إسترداد الحيازة دون تأثير لحق  
أو سوء نية أيهم .

(الطعن رقم ٧١١ لسنة ٤٢ ق جلسة ١٩٧٦/٥/٥ س ٢٧ ص ١٠٦٣)

الإلتجاء إلى دعوى العقد لا إلى دعوى الحيازة محله أن يكون رافع  
الدعوى مرتبطا مع المدعى عليه فيها بعقد ويكون إنتزاع الحيازة داخلا فى  
نطاق هذا العقد ، وإذ كان الثابت من الحكم المطعون فيه أن المطعون عليه  
الأخير - المستأجر الذى انتقلت اليه من الطاعنين المالكين - حيازة  
الشقة المفترضية لا تربطه بالمطعون عليها الأول خلف المستأجر السابق التى  
سلبت حيازتها أى علاقة تعاقدية فإنه يجوز لها من ثم اللجوء الى دعوى  
الحيازة .

(الطعن رقم ٧١١ لسنة ٤٢ ق جلسة ١٩٧٦/٥/٥ س ٢٧ ص ١٠٦٣)

دعوى استرداد الحيازة . ماهيتها وشروطها . للمستأجر حق  
رفعها .

مفاد نص المادة ٩٥٨ من القانون المدنى ان دعوى استرداد الحيازة إنما  
شرعت لحماية الحائز من أعمال الغصب ، ومن ثم كان قبولها رهنا بأن  
يكون لرافعها حيازة مادية حالية ، ومعنى كونها مادية أن تكون يد الحائز



م ٩٥٨

متصلة بالعقار اتصالا فعليا يجعل العقار تحت تصرفه المباشر ، ومعنى كونها  
حالية ان يكون هذا الاتصال قائما حال وقوع الغصب . ولا يشترط ان  
تكون هذه الحيازة مقرونة بنية التملك ، فيكفى لقبولها ان تكون لرافعها  
حيازة فعالية ومن ثم يجوز رفعها من المستأجر ، وهو ما قرره المادة ٥٧٥  
من القانون المدنى .

(الطعن رقم ٢٨، ٢٥ لسنة ٥٠ ق - جلسة ١٩٨١/١/١ س ٣٢ ص ٨٩)

التحقق من استيفاء الحيازة لشروطها القانونية . من سلطة  
محكمة الموضوع لارقابة لمحكمة النقض عليها فى ذلك متى أقامت  
قضاءها على أسباب سائغة .

إذ كان لمحكمة الموضوع السلطة المطلقة فى التحقق من استيفاء الحيازة  
لشروطها القانونية دون رقابة عليها فى ذلك لمحكمة النقض ، إلا أن ذلك  
مشروط بأن تكون الأسباب التى أقامت عليها قضاءها سائغة .

(الطعن ٤٨٩ لسنة ٥٢ ق - جلسة ١٩٨٣/١/٦ س ٣٤ ص ١٣٠)

استرداد الحيازة . الالتجاء الى دعوى الحق لا الى دعوى  
الحيازة . شرطه . ارتباط المدعى مع المدعى عليه فيها بعقد . جواز  
اقامة المستأجر دعوى استرداد الحيازة على مستأجر العين من  
المالك المغتصب ولو كان المستأجر الأخير حسن النية .

دعوى إسترداد الحيازة شرعت لحماية الحائز من أعمال الغصب فهى  
تقوم قانونا على رد الإعتداء غير المشروع ومن ثم كان قبولها رهنا بأن  
يكون لرفعها حيازة مادية حالية بحيث تكون يد الحائز متصلة بالعقار  
إتصالا فعليا يجعل العقار تحت تصرفه المباشر وأن يكون هذا الإتصال قائما  
حال وقوع الغصب وأنه ولئن كان لا يلزم أن تكون هذه الحيازة بنية  
التملك إلا أنه يتعين فى جميع الأحوال أن يكون لرافع الدعوى - حال  
وقوع الغصب - حيازة هادئة وظاهرة .

(الطعن رقم ٧٩٣ لسنة ٤٩ ق - جلسة ١٩٨٣/١/١١)

م ٩٥٨

دعوى استرداد الحيازة تقوم قانونا على رد الإعتداء غير المشروع فهي قد شرعت لحماية الحائز من أعمال الغصب ومن ثم كان قبولها رهنا بأن يكون لرافعها حيازة مادية حالية بحيث تكون يده الحائز متصلة بالعقار اتصالاً فعلياً يجعل العقار تحت تصرفه المباشر وأن يكون هذا الاتصال قائماً حال وقوع الغصب وأنه ولئن كان لا يلزم أن تكون هذه الحيازة بنية التملك إلا أنه يتعين في جميع الأحوال أن يكون لرافعة الدعوى حيازة هادئة وظاهرة وإذا كان لمحكمة الموضوع أن تستدل على توافر وضع اليد من الأدلة المقدمة اليها من مستندات أو من أى تحقيق قضائي أو إداري وإذا كان ما أستخلصه الحكم المطعون فيه من الأدلة المقدمة في الدعوى سائغا ومستمدا من أوراقها ولا مخالفة فيه للثابت بها ومن شأنه أن يؤدي إلى ما أنتهى اليه الحكم من نفي حيازة الطاعنين فإن النعي على الحكم بما ورد في هذا السبب يكون على غير أساس .

(الطعن رقم ١٧٤٧ لسنة ٤٩ق - جلسة ١٩٨٣/٤/١٩)

دعوى إسترداد الحيازة - وعلى ماجرى به قضاء هذه المحكمة - تقوم على رد الإعتداء غير المشروع ، ويكفى لقبولها أن يكون لرافعها حيازة مادية حالة تجعل يده متصلة بالعقار إتصالا فعلياً قائما في حالة وقع الغصب ، ولا يشترط وضع اليد مدة سنة سابقة على سلب الحيازة ويكفى أن تكون قد سلبت قهرا .

(الطعن ١٨٥٨ لسنة ٤٩ق - جلسة ١٩٨٣/١١/٣٠)

دعوى إسترداد الحيازة تقوم قانونا على رد الإعتداد غير المشروع دون نظر إلى صفة وضع اليد ، فلا يشترط توافر نية التملك عند وضع اليد ولا وضع يده مدة سنة سابقة على التعرض ، ويصح رفعها ممن ينوب عن غيره في الحيازة ويكفى لقبولها أن يكون لرافعها حيازة مادية حالة تجعل يده متصلة بالعقار اتصالا فعلياً قائما في حالة وقوع الغصب .

(الطعن رقم ٥٨ لسنة ٢٩ق - جلسة ١٩٨٤/١/٩ - ص ١٥ ص ٦٢)

م ٩٥٨

النص في المادة ٩٥٨ من القانون المدني على أن «الحائز العقار إذا فقد الحيازة أن يطلب خلال السنة التالية لفقدائها ردها إليه ، فإذا كان فقد الحيازة خفيه بدأ سريان السنة من وقت أن ينكشف ذلك ويجوز أيضا أن يسترد الحيازة من كان حائزاً بالنيابة عن غيره ، يدل على أن دعوى إسترداد الحيازة إنما شرعت لحماية الحائز من أعمال الغصب ومن ثم كان قبولها رهنا بأن يكون لرافعها حيازة مادية خالية ومعنى كونها مادية أن تكون يد الحائز متصلة بالعقار إتصالا فعلياً يجعل العقار تحت تصرفه المباشر ومعنى كونها حالية أن يكون هذا الإتصال قائماً حال وقوع الغصب ولا يشترط أن تكون هذه الحيازة مقرونة بنية التملك فيكفي لقبولها أن تكون لرافعتها حيازة فعلية ومن ثم يجوز رفعها من المستأجر مباشرة ودون حاجة لإختصاص المؤجر .

(الطعن ٢ لسنة ٤٩ق - جلسة ٩/٤/١٩٨٤ س ٣٥ ص ٩٤٣)

من المقرر ان الالتجاء الى دعوى العقد لا الى دعوى الحيازة محله ان يكون رافع الدعوى مرتبطاً مع المدعى عليه فيها بعقد ويكون انتزاع الحيازة داخلاً في نطاق هذا العقد ، وكان الثابت ان المطعون ضده يرتبط مع الطاعن الأول - بعقد ايجار مؤرخ ١/١٢/١٩٦٤ وكان النص في المادة ٥٧١ من القانون المدني يوجب على المؤجر ان يمتنع عن كل ما من شأنه ان يحول دون انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة ، ويحق للمستأجر عند وقوع المخالفة من المؤجر ان يلجأ الى القضاء لاجباره على التنفيذ العيني لعقد الايجار، وتمكينه من الاستمرار في الانتفاع بالعين المؤجرة باعادة وضع يده عليها ، وهذا الضمان الذي يلتزم به المؤجر يمنعه من تأجير العين للغير ، ويحق للمستأجر عند المخالفة بوصفه حائزاً للعين المؤجرة ان يرفع في هذه الحالة دعوى استرداد الحيازة على من انتقلت اليه حيازتها من المالك المغتصب، ولو كان المستأجر الأخير حسن النية اعمالا لنص المادة ٩٦٠ من القانون المدني .

(الطعن ٣٨١ لسنة ٤٩ق - جلسة ٨/١١/١٩٨٤ س ٣٥ ص ١٨١١)

م ٩٥٨

يبدل نص المادتين ١/٩٥٨ و ١/٩٥٩ من القانون المدنى على أن من فقد حيازة عقار يجاب الى طلبه ردها اليه متى ثبتت حيازته له عند فقدانها وأقام الدعوى خلال سنة من تاريخ هذا الفقد ولو كان من سلب الحيازة يستند إلى حيازة أحق بالترفضيل طالما أن حيازة المدعى دامت مدة تجاوز سنة سابقة على فقدانها .

(الطعن رقم ٤٨٩ لسنة ٥٠ ق - جلسة ١٩٨٤/١١/٢٩)

الحيازة العرضية هي حيازة لحساب الأصيل وحده ، الذى له عند فقدانها أن يستردها ولو كان من سلبها منه هو الحائز العرضى ، ولئن كان لهذا الأخير - وعلى ما جرى به نص المادة ٩٥٨/٢ من القانون المدنى أن يحمى حيازته العرضية بإستردادها من الغير الذى يسلبه إياها إلا أنه ليس له أن يلجأ إلى هذه الدعوى ضد الأصيل الذى يحوز لحسابه .

(الطعن رقم ٤٨٩ لسنة ٥٠ ق - جلسة ١٩٨٤/١١/٢٩)

للمحكمة أثناء نظر دعوى منع التعرض أن تعتبرها دعوى إسترداد حيازة وتحكم فيها على هذا الأساس متى تبينت توافر شروطها . علة ذلك . إتحاد أساسها والغرض منهما .

من المقرر فى قضاء هذه المحكمة أنه لا تشريب على المحكمة أثناء نظر دعوى منع التعرض ان تعتبرها دعوى إسترداد حيازة وتحكم فيها على هذا الأساس متى تبينت توافر شروطها ، إذ أنه لا تنافر ولا تعارض بين دعوى إسترداد الحيازة ودعوى منع التعرض لأن أساسهما واحد وهو الحيازة المادية بشروطها القانونية والغرض منهما واحد وهو حماية تلك الحيازة من الاعتداء عليها ومتى ثبت هذا الحق للمحكمة فإنه يجوز للمدعى فى دعوى الحيازة أن يغير طلبه من دعوى منع تعرض الى دعوى باسترداد حيازة .

(الطعن رقم ٢٠٩٥ لسنة ٥٠ ق - جلسة ١٩٨٥/١/٦ ص ٣٦ ص ٧٧)



م ٩٥٨

دعوى منع التعرض ودعوى إسترداد الحيازة . وجوب رفعهما خلال السنة التالية لفقد الحيازة أو من وقوع التعرض . المادتان ٩٥٨ ، ٩٦١ مدنى . إقامة المطعون ضده دعواه بمنع التعرض خلال هذه المدة لا يغير منه تعديل طلباته الى استرداد حيازة . علة ذلك .

أوجبت المادتان ٩٥٨ ، ٩٦١ من القانون المدنى ان ترفع دعوى استرداد الحيازة ودعوى منع التعرض خلال السنة التالية لفقدتها أو من وقوع التعرض وهى مدة سقوط يجب ان ترفع الدعوى خلالها وكانت الدعوى تعتبر مرفوعة بإيداع صحيفتها قلم الكتاب طبقا لنص المادة ٦٣ من قانون المرافعات وكان الثابت فى الدعوى ان المطعون ضده أقام دعواه بمنع التعرض بصحيفة قدمها لقلم الكتاب فى ١٩٧٨/٦/١ لمنع التعرض الحاصل بتاريخ ١٩٧٨/٤/١٢ فإن الدعوى تكون قد أقيمت فى الميعاد ولا يغير من ذلك تعديل المطعون ضده لطلباته الحاصل فى ١٩٧٩/١٢/٤ الى طلب الحكم باسترداد حيازته ذلك ان التاريخ الأخير لا يعتبر رفعا لدعوى جديدة وأن رفع الدعوى بمنع التعرض فى الميعاد وتكييف المحكمة لها أنها دعوى باسترداد الحيازة أو طلب الحائز الحكم بإعتبارها كذلك لا يؤثر على تاريخ رفعها أيا كان تاريخ تعديل الطلب .

(الطعن رقم ٢٠٩٥ لسنة ٥٠ق - جلسة ١٩٨٥/١/٦ س ٣٦ ص ٧٧)

دعوى إسترداد الحيازة تقوم قانونا على رد الإعتداء غير المشروع دون نظر إلى صفة واضع اليد ، ويكفى لقبولها أن يكون لرافعها حيازة مادية حالة تجعل يده متصلة بالعقار إتصالا فعليا قائما فى حالة وقوع الغصب وإن حيازة قد سلبت ، فلا يشترط أن يكون سلبها مصحوبا بإيذاء ، أو تعد على شخص الحائز أو غيره .

(الطعن رقم ٦٨٩ لسنة ٥١ق - جلسة ١٩٨٥/٣/٢٧)

من المقرر - وعلى ما تقضى به الفقرة الثالثة من المادة ٤٤ من قانون المرافعات أنه لا يجوز الفصل فى دعوى الحيازة بالإستناد إلى أصل الحق .

(الطعن رقم ٧٩٣ لسنة ٥٢ق - جلسة ١٩٨٥/٤/١٨)

م ٩٥٨

فوات مدة السنة دون رفع دعوى استرداد الحيازة . م ٩٥٨ مدنى . مؤداه . انقضاء الحق فى رفعها . إنقطاع هذه المدة بالمطالبة القضائية . م ٣٨٣ مدنى . إعتبار الدعوى مرفوعة بإيداع صحيفتها قلم كتاب المحكمة . م ٦٣ مرافعات .

النص فى الفقرة الأولى من المادة ٩٥٨ من القانون المدنى على أن «لحائز العقار اذا فقد الحيازة ان يطلب خلال السنة التالية لفقدانها ردها اليه.....» يدل على أن فوات هذه المدة دون رفع الدعوى يؤدى الى انقضاء الحق فيها ، وبالتالي فهى مدة تقادم خاص وينقطع بالمطالبة القضائية عملا بالمادة ٣٨٣ من القانون المدنى ، وإذ تقضى المادة ٦٣ من قانون المرافعات بأن ترفع الدعوى بصحيفة تودع قلم كتاب المحكمة ما لم ينص القانون على غير ذلك ، وكانت المادة ٩٥٨ من القانون المدنى المشار اليها لم ترسم طريقا معيناً لرفع الدعوى باسترداد الحيازة فإنها تعتبر مرفوعة من تاريخ إيداع صحيفتها .

(الطعن رقم ١٣١٢ لسنة ٥٢ق - جلسة ١٢/٢/١٩٨٧س ٣٨ص ٢٣٨)

دعوى استرداد الحيازة. لا يشترط لقبولها ان يكون سلبها مصحوبا بإيذاء أو تعد على شخص الحائز أو غيره . كفاية سلبها قهرا .

لا يشترط لقبول دعوى استرداد الحيازة ان يكون سلبها مصحوبا بإيذاء أو تعد على شخص الحائز أو غيره ، بل يكفى ان تكون الحيازة قد سلبت قهرا .

(الطعن رقم ١٣١٢ لسنة ٥٢ق - جلسة ١٢/٢/١٩٨٧س ٣٨ص ٢٣٨)

النص فى الفقرة الأولى من المادة ٩٥٨ من القانون المدنى على أن «لحائز العقار إذا فقد الحيازة أن يطلب خلال السنة التالية لفقدانها ردها إليه ، إنما يدل على أن فوات هذه المدة دون رفع الدعوى يؤدى إلى انقضاء الحق فيها وبالتالي فهى مدة تقادم خاص وينقطع بالمطالبة القضائية عملا بالمادة

م ٩٥٨

٣٨٣ من القانون المدني . لما كان ذلك ، وكانت المادة ٦٣ من قانون المرافعات تقضى بأن ترفع الدعوى بصحيفة تودع قلم كتاب المحكمة مالم ينص القانون على غير ذلك ، وكانت المادة ٩٥٨ من القانون المدني المشار إليها لم ترسم طريقا معيناً لرفع الدعوى بإسترداد الحيازة فإنها تعتبر مرفوعة من تاريخ إيداع صحيفتها قلم كتاب المحكمة .

(الطعن ١٣١٢ لسنة ٥٢ق - جلسة ١٢/٢/١٩٨٧)

دعوى إسترداد الحيازة - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - تقوم قانونا على رد الإعتداء غير المشروع بدون نظر إلى صفة واضع اليد فلا يشترط توافر نية التملك عنده ، ويكفى لقبولها أن يكون لرافعها حيازة مادية حالة تجعل يد الحائز متصلة بالعقار إتصالا فعليا قائما في حالة وقوع الغصب ، والعبرة في ثبوت هذه الحيازة - وهي واقعة مادية - بما يثبت قيامه فعلا ولو خالف الثابت بمستندات ، لما كان ذلك ، وكان يبين من الحكم الابتدائي المؤيد بالحكم المطعون فيه أنه بعد أن استظهر التحقيقات الإدارية التي كانت صورها منضمة إلى الدعوى وأقوال الشهود فيها ، أثبت أنه كان للمطعون ضدها الأولى حيازة مادية على العقار المتنازع عليه وقت فقد الحيازة الحاصل بتاريخ ٣٠/٤/١٩٨٧ وأقامت الدعوى - وعلى نحو ماورد بالرد على السبب الأول - بإيداع صحيفتها قلم كتاب المحكمة بتاريخ ١٢/٣/١٩٧٩ وخلص من كل ذلك إلى أن الطاعن قد حضر إلى الأرض ومعه العمال الذين قاموا برفع القاذورات وتسوير الأرض وهو ما يمثل عنصر القوة والإكراه الذي لحا إليها الطاعن في الإستيلاء على الأرض وأضاف الحكم المطعون أنه «يكفى المستأنف (الطاعن) أنه استولى على الأرض دون رضا المستأنف عليها الحائزة (المطعون ضدها الأولى) ودون علمها وكان هذا السلب عقبة أمامها لا تستطيع مفادتها إلا إذا لجأت إلى العنف ...» فإنه بذلك يكون قد أستظهر بجلاء أن الحيازة قد سلبت قهرا وأن المطعون ضدها الأولى قد أقامت دعواها قبل مضي سنة على سلب حيازتها .. وإذا كان ذلك وكان لا يشترط لقبول دعوى إسترداد الحيازة أن يكون سلبها مصحوبا بإيذاء أو تعدى على شخص الحائز أو غيره بل يكفي

م ٩٥٨

أن تكون الحيازة قد سلبت قهرا لما كان ذلك فإن النعى على الحكم بهذه الأسباب يكون فى غير محله.

(الطعن رقم ١٣١٢ لسنة ٥٢ق - جلسة ١٢/٢/١٩٨٧)

المقرر - وعلى ماجرى به قضاء هذه المحكمة أن العقود التى تبرمها الإدارة مع الأفراد لا تعتبر عقودا إدارية إلا إذا تعلق بتسيير مرفق عام وأظهرت الإدارة نيتها فى الأخذ فى شأنها بأسلوب القانون العام بأن تضمن عقدها شروطها إستثنائية وغير مألوفة تنأى بها عن أسلوب القانون الخاص أو تحيل فيها الإدارة على اللوائح الخاصة بها وكان الثابت من عقد الإيجار المؤرخ ١٢/١٠/١٩٧٥ الصادر من هيئة الأوقاف إلى الطاعن أنه تضمن تأجيرها اليه أرضا زراعية من أملاكها الخاصة ولم يتضمن أى شرط إستثنائى يخالف المألوف فى القانون الخاص فإن هذا العقد يعتبر عقدا مدنيا يحكمه القانون الخاص ومن ثم فإن دعوى إسترداد الحيازة المرفوعة من المطعون ضدها الأولى بشأن تعرض الطاعن المستند إلى العقد سالف الذكر تكون مما تختص به المحاكم العادية وإذ قضى الحكم الابتدائى المؤيد بالحكم المطعون فيه وبرفض الدفع المبدى من الطاعن بعدم إختصاص المحكمة ولائيا بنظر الدعوى لا يكون قد خالف قواعد الإختصاص الولائى ويكون النعى عليه على غير أساس .

(الطعن ٦٨١ لسنة ٥٤ق - جلسة ٢٦/٣/١٩٨٧ س ٣٨ ص ٤٥٥)

دعوى إسترداد الحيازة تقوم قانونا على رد الإعتداء غير المشروع ولو كانت الحيازة لا تستند إلى حق متى كانت معتبرة قانونا ولذلك لا يشترط فيها نية التملك عند الحائز ولا وضع اليد لمدة سنة سابقة على التعرض ويكفى فى قبولها أن يكون لرافعها حيازة مادية تجعل يد الحائز متصلة بالعقار إتصالا فعليا قائما فى حال وقوع سلب الحيازة بقوة أو إكراه وكان الثابت من تقرير الخبير الذى عول عليه الحكم المطعون فيه فى قضائه أن المطعون ضدها كانت تضع يدها على الأرض محل النزاع منذ سنة ١٩٦٥ حتى تعرض لها الطاعن بتاريخ ١٩٨٢/١/٣ وسلب حيازتها بالقوة وأقام



م ٩٥٨

عليها سوراً بالدبش دون سند قانونى فإن الحكم المطعون فيه إذ خلص منه إلى ما يفيد ثبوت حيازتها المادية للأرض وقت حصول الغصب بالقوة ويكفى وحده لقبول دعواها بإسترداد حيازتها لهذه الأرض ولو صح دفاع انطاعن فإنه يكون قد أصاب صحيح القانون .

(الطعن ٢١٣٢ لسنة ٥٣ق - جلسة ١٩٨٧/٥/٢١)

(الطعن ١٠٨ لسنة ٥٩ق - جلسة ١٩٩٠/٢/١٥)

حق المستأجر فى حماية حيازته من تعرض الغير بكافة دعاوى الحيازة سواء كان يتعرض ماديا أو قانونيا . شرطه . أن تكون له حيازة مادية ومالية على العين . المادتان ١/٥٧٥ ، ٩٥٨ مدنى .

(الطعن ١٣٧٧ لسنة ٥١ق - جلسة ١٩٨٩/٤/١٧ س ٤٠ ص ١٨١)

إذ كان الواقع فى الدعوى أن المطعون ضده الأول رفعها بصفته حارسا قضائيا وطلب فيها إسترداد حيازة المستشفى محل النزاع بجميع مقوماتها المادية والمعنوية التى وقع عليها الحجز الإدارى وتم بيعها بالمزاد العلنى الذى رسا على الطاعن بتاريخ ١٤/٩/١٩٧٤ مستندا فى ذلك إلى الحكم النهائى الصادر فى الإستئناف رقم ٢٩٥٥ لسنة ٩٣ قضائية القاهرة والذى قضى به فى مواجهة الأخير وبقيّة المطعون ضدهم ببطلان إجراءات الحجز الإدارى الموقع من مصلحة الضرائب على منقولات المستشفى المذكورة وحق الإيجار والإسم التجارى وما ترتب عليه من إجراءات بيع ورسو المزاد على الطاعن فإن هذه الدعوى بالنظر إلى الطلبات الواردة بها والأساس الذى أقيمت عليه ليست دعوى إسترداد الحيازة قصد بها مجرد حماية حيازة عقار تحت يد المطعون ضده الأول من أعمال غصب تمت من قبل الطاعن وإنما هى بحسب تكييفها الصحيح دعوى بالحق ذاته الهدف منها رد الأموال المنقولة المملوكة للمستشفى محل النزاع بجميع مقوماتها المادية والمعنوية بما فيها حق الإيجار وتمكين المطعون ضده الأول من المستشفى ، وذلك إعمالا لأثر الحكم الذى قضى له ببطلان إجراءات الحجز الإدارى على هذه المنقولات - وبيعها بالمزاد للطاعن والذى من مقتضاه عودة الطرفين -

م ٩٥٨

الراسى عليه المزاد وورثة المدين - إلى الحالة التي كانا عليها قبل رسو المزاد أى بقاء ملكية المنقولات محل النزاع ضمن تركة المدين التي عين المطعون ضده الأول حارسا عليها ، والذي أصبح بمجرد هذا التعيين وبحكم القانون نائبا قضائيا عن صاحب الحق فى المال الموضوع تحت الحراسة فتكون له مباشرة إجراءات التقاضى عنه والمحافظة عليه ، ومن ثم فإنه يكون صاحب الصفة فى مقاضاه الطاعن ويطالبته برد هذه المنقولات بإعتبار أنه الذى رسا بيعها بالمزاد عليه فيكون ملتزما بردها بعد القضاء ببطلان هذا البيع إعمالا للأحكام المقررة لرد غير المستحق دون تلك الأحكام التى خص بها القانون دعوى إسترداد حيازة العقار .

(الطعن ١٠٣٦ لسنة ٥٥ق - جلسة ١٩٨٩/١١/٣٠ س ٤٠ ص ٢٢٩)

واقعة سلب الحيازة وتاريخها من المسائل الموضوعية المتروكة لتقدير قاضى الموضوع متى كان إستخلاصه سائغا وله سنده فى الأوراق .

(الطعن ١٠٨ لسنة ٥٩ق - جلسة ١٩٩٠/٢/١٥)

من المقرر فى قضاء هذه المحكمة أنه فيما يتعلق بالمدى المعينه لرفع دعوى إسترداد الحيازة فإن مدة السنة التى أشرت فى الماد ٩٥٨ من القانون المدنى عدم مضيها على فقد الحيازة هى مدة تقادم خاص تسرى عليها قواعد الوقف والإنقطاع التى تسرى على التقادم المسقط العادى وأن رفع واضع اليد دعواه أمام القضاء المستعجل طالبا إسترداد الحيازة يعتبر بمنياه ومعناه طالبا برد الحيازة بقطع مدة تقادم دعوى وضع اليد ولو قضت المحكمة المستعجلة بعدم إختصاصها لأن رفع الدعوى أمام محكمة غير مختصة يقطع المدة .

(الطعن ٢٠٠٨ لسنة ٥٣ق - جلسة ١٩٩٠/١٢/٢٥)

دعوى استرداد الحيازة . ماهيتها وشروط قبولها . م ٩٥٨ مدنى .

(الطعن ٤٤٦٦ لسنة ٦١ق - جلسة ١٩٩٢/١١/١٨ لم ينشر بعد)

م ٩٥٨

دعوى استرداد الحيازة . قبولها . رهن بأن تكون لرافع الدعوى حيازة على العقار المطالب برده .

(الطعن ٢٧٧٣ لسنة ٦٢ ق - جلسة ٢٩/٤/١٩٩٣ س ٤٤ ص ٣١٣)

دعوى استرداد الحيازة . قيامها على رد الاعتداء غير المشروع . قبولها رهن بأن يكون لرافعها حيازة مادية حالة ومتصلة بالعقار اتصالا فعليا حال وقوع الغصب . توافر نية التملك . غير لازم . وجوب ان تكون الحيازة هادئة وظاهرة وأن ترفع الدعوى خلال سنة من حصول سلب الحيازة .

(الطعون ١٧٩٩ ، ٢٠٩٧ ، ٢٢٤٣ لسنة ٦٢ ق - جلسة ١٧/٦/١٩٩٣ )

دعوى استرداد الحيازة . دعوى متميزة لها كيانها الخاص تقوم على الحيازة المادية . لا محل فيها للتعرض لبحث الحق وفحص مستندات الخصوم المتعلقة به . إعتبارها بهذه المثابة مستقلة عن دعوى بطلان عقد الإيجار . مؤداه . عدم جواز تقديم طلب بطلان عقد الإيجار في صورة طلب عارض في دعوى استرداد الحيازة .

لما كان الثابت أن المطعون ضدهما الأول والثانية قد إفتتحا دعواهما بطلب الحكم ضد الطاعن وحده باسترداد حيازتهما لأرض النزاع من تحت يده وبالتالي فهي من دعاوى الحيازة المعروفة في القانون أساسها الأصلي الحيازة المادية بشروطها القانونية ومرماها حماية هذه الحيازة ولا محل فيها للتعرض لبحث الحق وفحص ما يتمسك به الخصوم من مستندات تتعلق به لأنها لا تتناول غير واقعة الحيازة المادية فإنها تعد بهذه المثابة دعوى متميزة لها كيانها الخاص ومستقلة كل الاستقلال عن طلب المطعون ضدهما المذكورين بطلان عقد الإيجار الصادر الى الطاعن من الخصوم المدخلين في مرحلة لاحقة من مراحل الدعوى إذ يختلف هذا الطلب عن الطلب الأصلي في موضوعه وفي سببه وفي خصومه ومن ثم لا يجوز تقديمه في صورة طلب عارض .

• (الطعن رقم ١٢٢٢ لسنة ٦٠ ق - جلسة ٥/١/١٩٩٥ س ٤٦ ص ٨٩)

م ٩٥٨

قضاء الحكم الجنائي بالبراءة في جريمة انتهاك حرمة ملك الغير . تعرضه لوضع يد الحائز على عين النزاع وسنده في وضع يده وانتهاؤه إلى أن طرفي الخصومة يحوزان شقة النزاع بالمشاركة . أسباب زائدة وغير ضرورية للحكم . أثره . لاحجية لهذه الأسباب أمام القاضي المدني في خصوص طلب استرداد الحيازة . مؤداه . عدم منعه من بحث توافر شروط تلك الحيازة .

(الطعن ٢٠١ لسنة ٦١ق- جلسة ١٩٩٥/٧/٥ س ٤٦ ص ٩٤٨)

تمسك الطاعن بأنه الحائز لعين النزاع وأن المطعون ضدها الأولى لم تضع اليد عليها إلا نفاذاً لحكم صدر بالحاق محضر الصلح بمحضر الجلسة بالتواطؤ بين طرفيه في غيبته . دفاع جوهرى . قضاء الحكم المطعون فيه باسترداد المطعون ضدها الأولى لحيازة تلك العين دون تمحيص هذا الدفاع أو الرد عليه . قصور مبطل .

(الطعن ٧٩٨٣ لسنة ٦٤ق- جلسة ١٩٩٥/٧/١٣ س ٤٦ ص ١٠٠٤)

دعوى استرداد الحيازة . قيامها على رد الإعتداء غير المشروع . شرط قبولها . أن يكون لرافعها حيازة مادية حالية ومتصلة بالعقار اتصالاً فعلياً حال وقوع الغصب وأن تكون هذه الحيازة هادئة وظاهرة.

(الطعن ٧٩٨٣ لسنة ٦٤ق- جلسة ١٩٩٥/٧/١٣ س ٤٦ ص ١٠٠٤)

تمسك الطاعن بوجود عقد شركة توصية بسيطة بينه وبين المطعون ضده وآخر لغرض البيع في كشك اقامة المطعون ضده على أرض خصصت له من جهاز المدينة . القضاء بقبول دعوى الأخير بطلب استرداد حيازة الكشك . مخالفة للقانون وخطأ في تطبيقه.

اذ كان البين من الأوراق أن الطاعن تمسك في دفاعه بأنه تكونت بينه وبين المطعون ضده وثالث شركة توصية بسيطة بمقتضى العقد المؤرخ



م ٩٥٨

١/١/١٩٨٩ الغرض منها بيع المأكولات والمشروبات فى الكشك الذى أقامه المطعون ضده على قطعة الأرض التى تم تخصيصها له من جهاز مدينة العاشر من رمضان فلا تقبل دعواه بطلب استرداد الحيازة (حيازة الكشك) وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وقضى بقبول دعوى الحيازة فإنه يكون معيياً بمخالفة القانون والخطأ فى تطبيقه .

(الطعن ٦١٤٢ لسنة ٦٦ق- جلسة ١٩٩٨/٢/٢٤)

وحيث أن الطعن أقيم على أربعة أسباب ينعى الطاعنون بالسببين الأول والرابع الخطأ فى تطبيق القانون والفساد فى الاستدلال والقصور فى التسبيب وفى بيان ذلك يقولون أن الحكم المطعون فيه قضى بعدم قبول الدعوى الابتدائية - وهو مالم يطلبه الخصوم - تأسيساً على أن الطاعنين سبق أن أقاموا الدعوى رقم ..... لسنة ..... مدنى مركز كوم حمادة وإستئنافها رقم ..... لسنة ..... ق الأسكندرية - مأمورية دمنهور - بعدم الإعتداد بمحضر التسليم المؤرخ ١٩٧٥/١/٢٦ وأن فى رفعهم لهذه الدعوى بتاريخ ١٩٧٦/٣/٣١ يعد نزولاً ضمنياً من الطاعنين عن الحق فى إستعمال طريق دعوى الحيازة الأمر الذى يعد معه طلبهم فى الدعوى الماثلة بإسترداد الحيازة غير مقبول على حين أن الطاعنين رفعوا دعواهم الماثلة بطلب إسترداد الحيازة المقتضية بموجب محضر التسليم المؤرخ ١٩٧٨/٢/١٢ التى تم بإرشاد المطعون ضده الأول وليس عن طريق المحضر المؤرخ ١٩٧٥/١/٢٦ فتكون الدعوى أقيمت خلال السنة المقررة قانوناً وهو ما أكده الخبير المنتدب فى تقريره من أن حيازة الطاعنين لأرض النزاع مستمرة وأن المطعون ضده تعرض لهم فيها بموجب محضر التسليم المؤرخ ١٩٧٨/٢/١٢ الأمر الذى يعيب الحكم بالخطأ فى تحصيل فهم الواقع فى الدعوى وهو ما جره إلى الخطأ فى تطبيق القانون ويستوجب نقضه.

وحيث أن النعى مردود فى شقه الأول لما هو مقرر فى قضاء هذه المحكمة أن دعوى إسترداد الحيازة تقوم على رد الإعتداء غير المشروع فإذا كان فقد الحيازة تنفيذاً لحكم قضائى لا يكون سلباً للحيازة ولا يخول لمن

م ٩٥٨

فقدتها نتيجة هذا التنفيذ رفع دعوى إسترداد الحيازة ، وأن الحكم إذ أقام قضاءه على عده دعاءات متعددة وكانت إحدى هذه الدعاءات كافية وحدها ليستقيم بها ، فإن تعيب الحكم فى باقى الدعاءات - أيا كان وجه الرأى فيها - يكون غير منتج ، لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه قد أقام قضاءه بعدم قبول دعوى الطاعنين على دعائتين كل منهما مستقلة عن الأخرى ، الأولى أن الطاعنين قد تنازلوا عن سلوك دعوى الحيازة بسلوك دعوى الحق بطلب عدم الإعتداد بمحضر التسليم المؤرخ ١٩٧٥/١/٢٦ مما يسقط حقهم فى سلوك طريق دعوى الحيازة إعمالا للمادة ٤٤ من قانون المرافعات ، والدعامة الثانية أن تسليم الأرض المطعون ضده كان تنفيذا للحكم القضائى الصادر لصالحه فى الدعوى رقم ..... لسنة ..... مدنى مستأنف دمنهور وهو بذلك لا يعتبر تعرضا للطاعنين الصادر ضدهم الحكم فى وضع يدهم على الأرض محل النزاع وإذ تكفى الدعامة الثانية وحدها لحمل قضاء الحكم المطعون فيه فإن تعييبه فى الدعامة الأولى - أيا كان وجه الرأى فيها - يكون غير منتج ، ومردود فى شقه الثانى بأن إستخلاص الفعل المكون لسلب الحيازة من سلطه محكمة الموضوع وإنه إذا تابعت أعمال التعرض وتراپطت وصدرت عن شخص واحد تنشئ حاله إعتداء مستمره يبدأ معها إحتساب مده السنه التى أوجب المشرع رفع الدعوى خلالها من تاريخ وقوع أول عمل من هذه الأعمال يظهر منه بوضوح أنه تضمن إعتداء على الحيازة ، لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه قد خلص إلى أن تسليم أرض النزاع كان بناء على محضر التسليم المؤرخ ١٩٧٥/١/٢٦ تنفيذا للحكم القضائى الصادر فى الدعوى رقم ..... لسنة ..... ق مدنى جنوب القاهرة وفى حضور المرحوم ..... الذى لم يكن مختصما فى الدعوى السابقه وإعتراض على هذا التسليم على سند من أن الأرض المنفذ عليها فى حيازته هو وباقى أخوته الطاعنين وإنتهى إلى أن فقد الحيازة يرجع الى حصول هذا التسليم دون مانع نظر إلى الطرد والتسليم اللاحق الحاصل فى ١٩٧٨/٢/١٢ مادام أن المستلم فى كل من المحضرين شخصا واحدا هو المطعون ضده ورتب على ذلك قضاءه بأن الدعوى الماثله المرفوعة

م ٩٥٨

فى ١٩٧٨/٣/٥ تكون قد رفعت بعد الميعاد القانونى ومن ثم تكون غير مقبولة وكان ذلك بأسباب سائغة كافية لحمل قضائه فإن النعى عليه بهذا الشق يضحى جدلا فيما تستقل بتقديره محكمة الموضوع ويضحى النعى برمته غير مقبول .

وحيث أن الطاعنين ينعون بالسبب الثانى على الحكم المطعون فيه الخطأ فى تطبيق القانون وفى بيان ذلك يقولون بأن المطعون ضده أقام إستئنافه رقم ..... لسنة ..... ق الأسكندرية مأمورية دمنهور وأودع الصحيفة فى ١٩٩٠/٦/٦ ولم يعلنه قانونا للطاعنين حتى صدور الحكم بجلسة ١٩٩١/٤/٦ ببطلان إعلان صحيفة الإستئناف فإنه يترتب على ذلك وبطريق اللزوم الفعلى بطلان الصحيفة نفسها ويعتبر إيداعها قلم الكتاب كأن لم يكن ، وإذ كان الإعلان لم يتم إلا فى ١٩٩١/٥/٢١ بعد إنقضاء ميعاد الإستئناف وفوات مواعيده الأمر الذى كان يتعين «عه على الحكم المطعون فيه الذى صدر بجلسة ١٩٩٢/١/٩ أن يقضى بعدم قبول الإستئناف شكلا ويقف عند هذا الحد ولا يجوز له التعرض للموضوع مما يترتب عليه أن يصبح الحكم الصادر من محكمة أول درجة نهائيا حائز لقوة الأمر المقضى وهو ما يعيب الحكم ويستوجب نقضه .

وحيث أن هذا النعى غير صحيح ، لما هو مقرر فى قضاء هذه المحكمة أن المشرع بين فى قوانين المرافعات كيفية رفع الدعوى أمام القضاء وإعلام الخصوم بها وأوجب على المحكمة ألا تقضى فيها إلا إذا رفعت بالطريق الذى رسمه القانون وأعلن بها المدعى عليه وذلك تنظيما للتقاضى من جهة وتوفيرا لحق الدفاع من جهة أخرى ، وإذ كان المشرع فى ظل قانون المرافعات السابق الصادر بالقانون رقم ٧٧ لسنة ٤٩ قد جمع بين الأمرين فى إجراء واحد فنص فى المادة ٦٩ منه على أن « ترفع الدعوى إلى المحكمة بناء على طلب المدعى بصحيفة تعلن للمدعى عليه على يد أحد المحضرين مالم يقض القانون بغير ذلك ، فلم تكن الدعوى تعتبر مرفوعة إلا بقيام إعلان صحيفة الدعوى إلى الشخص المراد إعلانه بها ، إلا أن المشرع عدل عن ذلك فى قانون المرافعات الحالى رقم ١٣ لسنة ١٩٦٨

م ٩٥٨

ذلك أن مفاد نصوص المواد ٦٣ ، ٦٧ ، ٦٨ من القانون المشار إليه أن الدعوى تعتبر مرفوعة أمام القضاء بمجرد إيداع صحيفة قلم الكتاب أما إعلان الخصم بها فقد أصبح إجراء منفصلاً عن رفع الدعوى وتالياً له . وأن نص المادة ٧٠ من قانون المرافعات المعدل بالقانون رقم ٧٥ لسنة ١٩٧٦ - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - أن المشرع اشترط لتوقيع الجزاء المقرر بهذا النعى والذي يسرى على الاستئناف عملاً بالمادة ٢٤٠ من قانون المرافعات إلا يتم إعلان المدعى عليه بصحيفة الدعوى خلال الأشهر الثلاثة التالية لتاريخ تقديم الصحيفة قلم الكتاب سبب يرجع إلى فعل المدعى والا يوقع الجزاء إلا بناء على طلب المدعى عليه مع جعل أمر توقيعه رغم توافر هذين الشرطين جوازيًا للمحكمة ليكون لها مكنه التقدير فتوازن بين مصلحه طرفى الدعوى وتقدير أيهما أولى بالرعاية . لما كان ذلك وكان الحكم المطعون قد قضى بطلان إعلان صحيفة الاستئناف ورفض الدفع المبدى من الطاعنين بإعتبار الاستئناف كأن لم يكن لعدم إعلانهم خلال ثلاثة أشهر على سند من أن بطلان إعلان الصحيفة لا يمتد إلى صحيفة الاستئناف ذاتها ذلك أنه أمر منفصل عنها ويعتبر الاستئناف مرفوعاً بإيداع الصحيفة قلم الكتاب ، وكان البين أن الاستئناف أقيم فى الميعاد المقرر قانوناً وأنه ولئن كان الإعلان بصحيفة قد تم بعد إنقضاء ثلثه أشهر من تاريخ إيداع الصحيفة كان الحكم المطعون فيه قد رفض الدفع بإعتبار الاستئناف كأن لم يكن على سند من أن ولئن تم بعد الميعاد إلا أن رجعه خطأ المحضر القائم بعمله الإعلان ومن ثم فإن قضاء الحكم المطعون فيه يكون قد أصاب صحيح القانون ويضحي النعى على غير أساس .

وحيث أن الطاعنين ينعون بالسبب الثالث على الحكم المطعون فيه البطلان وفى بيان ذلك يقولون أن المطعون ضده أختصم الطاعن الثالث بصفته وصياً على القاصر ..... الطاعن الرابع رغم أنه كان بالغاً من الرشد قبل إيداع صحيفة الاستئناف وحال مباشره الدعوى الابتدائية مما كان يتعين معه إختصامه شخصه بإعتباره بالغاً ، وإذ صدر الحكم المطعون فيه ضد الطاعن الرابع بإعتباره قاصراً فإنه يكون معيباً بالبطلان بما يستوجب نقضه .



م ٩٥٨

وحيث أن هذا النعى مردود ، ذلك أنه لما كان من المقرر فى قضاء هذه المحكمة أن مفاد نص المادتين ١٨ ، ٤٧ من المرسوم بقانون رقم ١١٩ لسنة ١٩٥٢ بأحكام الولاية على المال أنه متى بلغ القاصر إحدى وعشرين سنة دون أن يحكم قبل بلوغه هذه السن بإستمرار الوصايا عليه أصبح رشيدا تثبت له الأهلية كاملة بحكم القانون ، وإن المناط فى إعتبار الرضى نائبا إتفاقيا هو أن يكون القاصر قد مثل فى الدعوى تمثيلا صحيحا وقت رفعها إبتداء فى شخص الرضى عليه ثم بلوغه سن الرشد بعد ذلك أثناء سير الدعوى وإستمرار مباشره الرضى لها دون تنبيه ببلوغ القاصر سن الرشد . لما كان ذلك وكان البين من الأوراق أنها جاءت خلوا من تمسك الطاعن الرابع ببلوغه سن الرشد أمام المحكمة المطعون فى حكمها وظل يمثله الطاعن الثالث بإعتباره وصيا عليه فإنه يكون نائبا إتفاقيا عنه ويكون الحكم المطعون فيه صدر صحيحا ويضحى النعى على غير أساس .

(الطعن رقم ١٦٨٥ لسنة ٦٢ ق جلسة ١٩٩٩/٣/٣ لم ينشر بعد)

وحيث أن ما تنعاه الطاعنة على الحكم المطعون فيه الفساد فى الاستدلال والاخلال بحق الدفاع والقصور فى التسبيب ذلك أن المطعون ضده استند فى دعواه إلى عقد ايجار قدمه فطعت عليه بالتزوير فلم يقبل الحكم طعنها بمقولة أنه غير منتج . وأقام قضاءه على أنه يجوز للمستأجر اثبات واقعة التأجير بكافة طرق الاثبات واستخلص ثبوتها من صدور ترخيص للمحل بإسمه . واشتراكه فى توصيل الكهرباء والمياه . وماقرره شاهداه بالمحضر الإدارى .... لسنة .... طلخا رغم أن الترخيص والاشتراك فى الكهرباء والمياه لا يتم إلا بناء على العقد المطعون عليه . وأن الشاهدين لم يشهدا بقيام العلاقة الايجارية ولم يحددا محلها ، مما يعيبه ويستوجب نقضه .

وحيث أن هذا النعى فى محله ، ذلك أنه وأن كان المشرع أجاز فى المادة ٢٤ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ للمستأجر وحده اثبات العلاقة الايجارية بكافة طرق الاثبات إلا أن مناط ذلك ألا يكون هناك عقد مكتوب أو أن تنطوى الشروط المكتوبة على تحايل على القواعد المتعلقة

م ٩٥٨

بالنظام العام ، وأن يتمسك المستأجر بذلك بطلب صريح جازم . لما كان ذلك وكان المطعون ضده قد استند في قيام علاقة إيجارية بينه وبين الطاعنة بشأن محل النزاع الى عقد مكتوب قدمه فطعنت عليه الطاعنة بالتزوير واستدلت على ذلك باختلاف صورته الضوئية التي قدمها عن النسخة الأصلية التي ألزمتها المحكمة بتقديمها كما تمسكت بأن التوقيع ليس توقيعها وأن العبارات المحرره بخط اليد مزورة وأعلنت المطعون ضده بشواهد التزوير ، فأقام الحكم قضاءه على أنه وإن كان المطعون ضده اعتصم بعقد الايجار المطعون عليه بالتزوير إلا أنه يجوز له اثبات واقعة التاجير بكافة طرق الإثبات وأن الثابت من أقوال الشاهدين بالمحضر الإداري ٤٠٢٢ لسنة ١٩٩٢ أنه هو المستأجر للمحل ، كما أنه استخرج ترخيصاً للمحل باسمه واشترك في توصيل التيار الكهربائي والمياه . رغم أنه لم يتنازل عن عقد الايجار المطعون عليه بالتزوير ، لم يطلب اثبات العلاقة الإيجارية بأي طريق من طرق الإثبات ، ورغم أن استخراج الترخيص والاشتراك في توصيل التيار الكهربائي والمياه يتم بمجرد طلب المطعون ضده مستنداً إلى الورقة المطعون عليها بالتزوير وإن الشاهدين قررا بالمحضر الإداري سالف البيان أنهما شاهداه وشقيقه قائمان على البيع بالمحل ولم يشهدا بطبيعة العلاقة بين الطرفين ومحلها وكان هذا الذي قرره الشاهدان لا يصح دليلاً قبل الطاعنة على قيام العلاقة الإيجارية . ولا على حدود التعيين المؤجرة فإن الحكم يكون معيباً بالفساد في الاستدلال . والاخلال بحق الدفاع والقصور في التسبيب بما يوجب نقضه دون حاجة لبحث باقي أسباب الطعن .

(الطعن ٣٠٥٧ لسنة ٦٨ ق- جلسة ١٩٩٩/٥/٢٤ لم ينشر بعد)

**شرط الاستعجال وقطع المدة بالدعوى المستعجلة:**

إذا رفع واضع اليد دعواه أمام القضاء المستعجل طالبا ازالة اليد موضوع النزاع وتمكينه من رى أطيانه بواسطة ازالة السد فان هذا الطلب إذ يعتبر بمبناه ومعناه طلبا بمنع التعرض يقطع مدة دعوى وضع اليد ولو حكمت المحكمة المستعجلة بعدم اختصاصها ، لأن رفع الدعوى أمام محكمة

م ٩٥٨

غير مختصة يقطع المدة ، والدفع بأن التكليف بالحضور أمام قاضي الأمور المستعجلة لا يقطع التقادم لانه لا يؤدي الا الى اجراءات وقتية بقصد تأييد الحق فيما بعد فلا يستنتج منه معنى الطلب الواقع فعلا للمحكمة بالحق المراد اقتضاؤه - هذا الدفع لا محل له حين يكون المدعى قد رفع أمام هذا القاضي طلبا خاصا بموضوع منع التعرض .

( الطعن رقم ٢٥ لسنة ١٥ ق - جلسة ١٣/١٢/١٩٤٥ ص ٦٤٢ )

إن تقدير توافر شرط الاستعجال هو مما يستقل به قاضي الأمور المستعجلة ولا معقب عليه فيه ، واذن فمتى كان الحكم اذ قضى باختصاص القضاء المستعجل وبإعادة وضع يد المطعون عليه الأول على الأرض قد أقام قضاءه على ما استخلصه من توافر الاستعجال في الدعوى ، وعلى ما تبين للمحكمة من أن ظاهر المستندات والتحقيقات المودعة بالملف ترجح حيازة المطعون عليه الأول لها وأنه كان يضع يده عليها حتى نزعته منه بعد الاجراءات التي اتخذها الطاعن والتي تشوبها الحيلة وتقوم مقام الغصب فان هذا الذي قرره الحكم لا مخالفة فيه للقانون كما ان تقريره لحق المطعون عليه الأول في استرداد الحيازة هو تقدير وقتي عاجل لا يمس الحق موضوع النزاع.

( الطعن ٣٥٨ لسنة ٢٠ ق - جلسة ١٢/٦/١٩٥٢ ص ٨٩٦ )

الحكم الصادر في دعوى الحيازة لا يحوز قوة الأمر المقضى في دعوى الربيع والتي تعتبر الملكية عنصرا من عناصرها وذلك لاختلاف الدعويين سببا وموضوعا ، ومن ثم فلا يجوز الطعن بالنقض في الحكم الصادر في هذه الدعوى الأخيرة لمخالفته الحكم الأول ، ولا يغير من ذلك ان يكون الحكم في دعوى منع التعرض قد فصل في أسبابه في ملكية أرض النزاع وقضى بأنها لا تدخل في مستندات الخصم ، وذلك ان قاضي الحيازة ممنوع من التعرض للملكية ومن بناء حكمه على أساس ثبوتها أو نفيها وكل ما يقرره في شأنها لا يحوز أية حجية لدى المحكمة التي يعرض عليها النزاع

م ٩٥٨

على أصل الحق أو نزاع متفرع عنه أو مترتب عليه كالنزاع على التبرع  
ومن ثم فلا تنقيد به تلك المحكمة .

( الطعن رقم ٢٦ لسنة ٣٥ ق جلسة ١٣/٢/١٩٦٩ س ٢٠ ص ٣٣٣ )

عدم جواز الجمع بين دعوى الحيابة ودعوى أصل  
الحق . مخالفة ذلك . أثره . سقوط الإدعاء بالحيابة . قيام دعوى  
الحيابة . اعتبارها مانعا من رفع دعوى الملكية لوقف سريان التقادم  
المكسب للملكية طوال مدة نظر دعوى الحيابة .

النص في المادة ١/٤٨ من قانون المرافعات السابق على أنه « لا يجوز  
أن يجمع المدعى في دعوى الحيابة بينها وبين المطالبة بالحق والا سقط  
ادعاؤه بالحيابة » يدل على أنه لا يجوز للمدعى أن يجمع بين دعوى  
الحيابة ودعوى أصل الحق ، يستوى في ذلك أن يطالب في دعوى الحيابة  
ذاتها بموضوع الحق أو أن يرفع دعوى الحيابة مستقلة عن دعوى الملكية  
وذلك لاعتبارات قدرها المشرع هي استكمال حماية الحيابة لذاتها مجردة  
عن أصل الحق ، ويبقى هذا المنع قائما مادامت دعوى الحيابة منظورة والا  
سقط حق المدعى في الادعاء بالحيابة . لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه  
قد انتهى الى أنه كان يتعذر على الشركة المطعون عليها الثانية ( المدعية  
في دعوى الحيابة ) أن ترفع دعوى الملكية طوال المدة التي نظرت فيها  
دعوى الحيابة بسبب عدم جواز الجمع بين الدعويين مما يعتبر مانعا يوقف  
سريان التقادم المكسب للملكية عملا بحكم المادة ١/٣٨٢ من القانون  
المدنى ، فانه يكون قد التزم صحيح القانون .

(الطعن ٤٦٣ لسنة ٣٨ ق - جلسة ١١/٥/١٩٧٤ س ٢٥ ص ١١٨٥)

(الطعن رقم ١٥٧٦ لسنة ٥٠ ق - جلسة ١٣/٥/١٩٨٤)



م ٩٥٨

الحكم الصادر فى دعوى الحيازة ، تنفيذه على مسئولية طالب التنفيذ تحقق مسئوليته اذا ثبت عدم أحقيته بحكم نهائى من محكمة الموضوع متى كان سيئ النية . إعتباره كذلك منذ اعلانه بصحيفة الدعوى الموضوعية . علة ذلك .

(الطعن ١٢٩ لسنة ٤٧ ق - جلسة ١٩٨١/١/٢٨ س ٣٢ ص ٣٧٧)

عدم جواز الجمع بين دعوى الحيازة ودعوى الحق فى وقت واحد ولو فى دعويين مستقلتين ، العبرة فى تكييف الدعوى هى ، بتحقيق المطلوب .

(الطعن ٦٥٣ لسنة ٤٧ ق - جلسة ١٩٨١/٣/٣١ س ٣٢ ص ١٠٠٣)

حظر الجمع بين دعوى المطالبة بالحق ودعوى الحيازة - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - لا يكون الا فى الأحوال التى يعتبر فيها رافع دعوى الحق متنازلا عن دعوى وضع اليد الأمر الذى لا يتأتى الا اذا كان التعرض فى وضع اليد قد حصل قبل ان ترفع دعوى الحق ، أما اذا كان قد حصل بعد رفعها فانه ليس ثمة ما يمنع مدعى الحق ان يلحق بدعواه دعوى وضع اليد ، لما كان ذلك ، وكان الثابت من الأوراق ان الطاعنة كانت قد أقامت دعواها رقم ٨٣٧٩ سنة ١٩٧٩ مدنى كلى جنوب القاهرة فى ١٩٧٩/١/٢١ للحكم بصحة ونفاذ عقد الايجار الصادر اليها فى ١٩٦٦/٣/١ ، وقبل الفصل فيها أقامت دعواها الثانية رقم ٩٠١٩ سنة ١٩٧٩ مدنى كلى جنوب القاهرة فى ١٩٧٩/١١/١٢ للحكم بصحة ونفاذ عقد الايجار سالف البيان وبرد حيازتها للشقة موضوع التداعى استنادا الى أن المطعون عليه قام بتاريخ ١٩٧٩/١١/٨ بالاستيلاء على تلك الشقة تنفيذا للحكم الصادر فى الدعوى رقم ٤٣٨ لسنة ١٩٧٩ مستأنف مستعجل القاهرة وكان الثابت ان الطاعنة قد ضمنت تلك الواقعة صحيفة دعواها سالف الذكر والمودع صورة رسمية منها حافظة مستنداتها بما مفاده ان الادعاء بسلب المطعون عليه حيازة الطاعنة للشقة موضوع النزاع قد حصل بعد رفع دعوى الحق رقم ٨٢٧٩ لسنة ١٩٧٩ سالفه

م ٩٥٨

البيان ، وبالتالي لا تكون الطاعنة قد جمعت بين دعوى المطالبة بالحق ودعوى الحيابة ، وأن خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر ، فانه يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون بما يستوجب نقضه .

(الطعن ٢٠٩٨ لسنة ٥٠ ق - جلسة ١٣/٦/١٩٨١)

عدم جواز الجمع بين دعوى الحيابة ودعوى أصل الحق .  
مخالفة ذلك . أثره . سقوط الإدعاء بالحيابة بمجرد رفع دعوى الحق ولو أعقبه ترك الخصومة فيها . الاستثناء . وقوع الاعتداء على الحيابة بعد رفع دعوى أصل الحق .

من المقرر وفقا لصريح الفقرة الأولى من المادة ٤٤ من قانون الاثبات أنه لا يجوز أن يجمع المدعى فى دعوى الحيابة بينها وبين المطالبة بالحق وإلا سقط إدعاؤه بالحيابة ، وهذا السقوط مرده أن التجاء المدعى لرفع الدعوى بأصل الحق حين يقع اعتداء على حيازته يعد تسلما ضمنيا بحيابة خصمه وتنازلا عن الحماية التى قررها القانون لها بما يستتبع أن يكون هذا السقوط مترتبا على مجرد رفع الدعوى بأصل الحق ولو أعقبه ترك الخصومة فيها ، ما لم يكن العدوان على الحيابة قد وقع من بعد رفع دعوى أصل الحق فحينئذ يجوز للحائز أن يرفع دعوى، الحيابة مع قيام الدعوى بأصل الحق .

(الطعن ١٦١ لسنة ٤٩ ق - جلسة ٣/١٢/١٩٨٢ ص ٣٣ ص ١١٠٨)

حظر الجمع بين دعوى الحيابة ودعوى المطالبة بالحق . م ٤٤  
مرافعات . شرطه . أن تكون دعوى اليد ودعوى الحق قد أقيمت على شخص واحد . تعدد الدعاوى واختلاف الخصوم فيها . أثره .  
انتفاء الحظر .

يدل نص المادة ٤٤ من قانون المرافعات على أن الحظر الذى قصده المشرع من الجمع بين دعوى الحيابة ودعوى المطالبة بالحق لا يكون إلا إذا

م ٩٥٨

أقيمت دعوى اليد ودعوى الحق على شخص واحد إما إذا تعددت طلبات المدعى فى الدعوى ، واختلف خصومة فيها فإن النزاع فى حقيقة الأمر ينطوى على عدة دعاوى ، ولو قام المدعى برفعه بصحيفة واحدة ، فإذا اختصم أحد الأشخاص فى دعوى الحق واختصم آخر فى دعوى الحيازة فإن الحظر الوارد فى نص المادة ٤٤ مرافعات سالف الذكر لا يكون قائماً لتعدد الدعاوى واختلاف الخصوم فيها .

(الطعن ٣٨١ لسنة ٤٩ ق جلسة ١٩٨٤ / ١١ / ٨ مج فنى مدنى س ٣٥ ص ١٨١١)

دعوى استرداد الحيازة . قيامها على الإعتداء غير المشروع . عدم اشتراط نية التملك عند واضع اليد . يكفى لقبولها أن يكون لرافعها حيازة مادية حالة تجعل يده متصلة بالعقار اتصالاً فعلياً قائماً فى حالة وقوع النصب . العبرة فى ثبوت الحيازة بما يثبت قيامه فعلاً ولو خالف الثابت بمستنداته .

دعوى استرداد الحيازة . وعلى ماجرى به قضاء هذه المحكمة تقوم قانوناً على رد الإعتداء غير المشروع دون نظر إلى صفة واضع اليد ، فلا يشترط توافر نية التملك عنده ، ويكفى لقبولها أن يكون لرافعها حيازة مادية حالة تجعل يده الحائز متصلة بالعقار اتصالاً فعلياً قائماً فى حالة وقوع النصب ، والعبرة فى ثبوت هذه الحيازة - وهى واقعة مادية - بما يثبت قيامه فعلاً ولو خالف الثابت بمستندات .

(الطعن ١٣١٢ لسنة ٥٢ ق جلسة ١٩٨٧ / ٢ / ١٢ مج فنى مدنى س ٣٨ ص ٢٣٨)

دعوى استرداد الحيازة . لا يشترط لقبولها أن يكون سلبها مصحوباً بإيذاء أو تعد على شخص الحائز أو غيره . كفاية سلبها قهراً .

لا يشترط لقبول دعوى استرداد الحيازة أن يكون سلبها مصحوباً

الطعن رقم ١٣١ لسنة ٥٢ ق جلسة ١٣ / ٢ / ١٩٨٧، مع ثنى مدنى س ٣٨ ص ٢٣٨)

حظر الجمع بين دعوى الحيازة وبين المطالبة بالحق . م ٤٤ مرافعات . شرطه . رفع دعوى الحيازة من الحائز على المعتدى نفسه . قصر الطاعن طلباته أمام محكمة الدرجة الأولى على إسترداد حيازة العين من مورث الطاعنين وطلبه فى الاستئناف « إحتياطيا » الحكم على شخص آخر بصحة ونفاذ عقد الإيجار . عدم اعتباره جمعا بين دعوى الحيازة ودعوى الحق .

(الطعن رقم ٥١٦ لسنة ٥١ ق - جلسة ١٤ / ٢ / ١٩٨٩ س ٤٠ ص ٤٧٠)

سقوط الحق فى الحيازة . مناطه . رفع المدعى دعوى الحق . جواز تقديمه أوجه الدفاع والأدلة لإثبات حيازته ولو كانت تتعلق بأصل الحق طالما لم يطلب الفصل فى موضوع الحق ذاته .

(الطعن رقم ٢٥٧٣ لسنة ٥٥ ق - جلسة ١٠ / ١ / ١٩٩٠ س ٤١ ص ١٤٧)

لما كان الثابت أن المطعون ضدهما الأول والثانية قد افتتحا دعواهما بطلب الحكم ضد الطاعن وحده باسترداد حيازتهما لأرض النزاع من تحت يده وبالتالي فهى من دعاوى الحيازة المعروفة فى القانون أساسها الأصلى الحيازة المادية بشروطها القانونية ومرماها حماية هذه الحيازة ولا محل فيها للتعرض لبحث الحق وفحص ما يتمسك به الخصوم من مستندات تتعلق به لأنها لا تتناول غير واقعة الحيازة المادية ، فإنها تعد بهذه المثابة دعوى متميزة لها كيانها الخاص ومستقلة كل الاستقلال عن طلب المطعون ضدهما المذكورين بطلان عقد الإيجار الصادر الى الطاعن من الخصوم المدخلين فى مرحلة لاحقة من مراحل الدعوى إذ يختلف هذا الطلب عن الطلب الأصلى فى موضوعه وفى سببه وفى خصومه ومن ثم لايجوز تقديمه فى صورة طلب عارض .

(الطعن رقم ١١٢٢ لسنة ٦٠ ق - جلسة ٥ / ١ / ١٩٩٥ س ٤٦ ص ٨٩)



م ٩٥٨

عدم جواز الجمع بين دعوى الحيابة وبين دعوى أصل الحق سواء طالب المدعى فى دعوى الحيابة بموضوع الحق أو رفع دعوى الحيابة مستقلة عن دعوى الحق . مخالفة ذلك . أثره . سقوط الإءعاء بالحيابة . م ٤٤ / ١ مرافعات . الإستثناء . وقوع الإءعاء على الحيابة بعد رفع دعوى الحق .

النص فى الفقرة الأولى من المادة ٤٤ من قانون المرافعات على أنه « لا يجوز أن يجمع المدعى فى دعوى الحيابة بينها وبين المطالبة بالحق وإلا سقط إءعاؤه بالحيابة ، يدل على أنه لا يجوز للمدعى أن يجمع بين دعوى الحيابة ودعوى أصل الحق يستوى فى ذلك أن يطالب فى دعوى الحيابة ذاتها بموضوع الحق أو أن يرفع دعوى الحيابة مستقلة عن دعوى أصل الحق وذلك لإعتبارات قدرها المشرع هى استكمال حماية الحيابة لذاتها مجردة عن أصل الحق ، فإذا ما لجأ المدعى إلى رفع الدعوى بأصل الحق حين يقع إءعاء على حيازته ، فإن ذلك يعد تسليماً بحيابة خصمه وتنازلاً عن الحماية التى قررها القانون لها بما يستتبع سقوط الإءعاء بالحيابة على مجرد رفع الدعوى بأصل الحق . كل ذلك ما لم يكن العدوان على الحيابة قد وقع بعد رفع دعوى أصل الحق فحينئذ يجوز للحائز أن يرفع دعوى الحيابة مع قيام الدعوى بأصل الحق .

(الطعن ٨٥٢ لسنة ٦١ ق - جلسة ١٩٩٥/١١/٩ س ٤٦ مج فنى مدنى ص ١٠٩٨)

دعوى أصل الحق فى نطاق المادة ٤٤ / ١ من قانون المرافعات . المقصود بها دعوى الملكية أو أى حق آخر متفرع منها .

المقصود بدعوى أصل الحق - فى هذا انجال - هو دعوى الملكية أو أى حق آخر متفرع منها .

(الطعن ٨٥٢ لسنة ٦١ ق جلسة ١٩٩٥/١١/٩ مج فنى مدنى س ٤٦ ص ١٠٩٨)

م ٩٥٨

الحكم الصادر فى دعوى الحيازة . لا يحوز قوة الأمر المقضى فى دعوى الملكية لإختلاف الدعويين سبباً وموضوعاً . لا يغير من ذلك تأسيس المدعى فى دعوى الحيازة دعواه على الملكية . ما يقرره الحكم بشأن توافر الحيازة من عدمه لا يقيد المحكمة عند الفصل فى أصل الحق . علة ذلك .

(الطعن ٢١٨٢ لسنة ٥٩ق - جلسة ١٩٩٧/٢/٢٦)

لكل ذى يد على عقار أن يحمى يده بدعاوى وضع اليد . وضع اليد بمعناه القانوني وقوعه على العقار المفروز كما يقع على الحصة الشائعة . عدم وجود تفرقة فى الحماية بين وضع اليد على الشيوع ووضع اليد الخالص . مؤداه . لكل واضع يد خالصة أو على الشيوع الإستعانة بدعاوى وضع اليد فى حماية يده . رفعها من الشريك فى الملك الشائع لدفع التعرض الواقع له ، مقبول .

المقرر فى قضاء هذه المحكمة أن القانون جعل لكل ذى يد على عقار أن يحمى يده بدعاوى وضع اليد ، ولما كان وضع اليد بمعناه القانوني كما يقع على العقار المفروز يقع على الحصة الشائعة .... ، ولما كان لا يوجد فى القانون أية تفرقة فى الحماية بين وضع اليد على الشيوع ووضع اليد الخالص لعدم وجود أى مقتضى ، فإنه يكون لكل واضع يد خالصة أو على الشيوع أن يستعين بدعاوى وضع اليد فى حمايه يده . فيقبل رفع هذه الدعاوى من الشريك فى الملك الشائع لدفع التعرض الواقع له أياً كان التعرض ، فإن وقع من أحد الشركاء فى العقار المشاع فعل من أفعال التعرض فإنه يجوز لهؤلاء الشركاء أن يستعينوا بدعوى منع التعرض .

(الطعن ٨٩١ لسنة ٦٢ق - جلسة ١٩٩٨/١/١٨)

حصتهما الشائعة المملوكة لهما والتي تقع ضمن مساحة أكبر تمتلك الدولة حصة شائعة فيها ويضع الطاعن بصفته يده

م ٩٥٨

عليها مفرزة . لا يحول بينهما وبين حقهما في حماية يدهما بدعاوى اليد ومنها منع تعرض الطاعن لهما . علة ذلك .

لما كان الثابت من الأوراق - وبما لا خلاف عليه بين الخصوم - أن المطعون عليهما «أولاً» تضعان اليد على مساحة معينة في حدود حصتهما الشائعة المملوكة لهما والتي تقع ضمن مساحة أكبر تمتلك الدولة بدورها حصة شائعة فيها فيكون لهما - بصفتهم هذه - أن يستعينا بدعاوى اليد - ومن بينها دعوى منع التعرض - في حماية يدهما لمنع تعرض الطاعن لهما ، ولا يحول بينهما وبين هذه الحماية أن يكون الطاعن بصفته - بدوره مالكا لحصة على الشيوع في كامل المساحة يضع اليد عليها مفرزة خصص جزء منها دارا للمسنين ويؤجر باقيها لآخرين لأن مرد كل ذلك يخضع لأحكام الملكية الشائعة والقواعد التي وضعها الشارع لتنظيمها والتي تقضى بأن لكل من الشركاء على الشيوع حق ملكية حقيقية في حصته الشائعة .

(الطعن ٨٩١ لسنة ٦٢ق - جلسة ١٨/١/١٩٩٨)

دعاوى الحيازة . أساسها الأصلي . الحيازة بشروطها القانونية . عدم جواز التعرض فيها لبحث الملكية ومستنداتها إلا على سبيل الإستثناس . ارتباط المدعى والمدعى عليه وقاضى الدعوى بتلك القاعدة . مؤداه . عدم جواز دفع دعوى استرداد الحيازة على أساس أن عقار النزاع أدخل في الملك العام بتخصيصه لمنفعة عامة . علة ذلك .

المقرر - فى قضاء هذه المحكمة - أن الأساس الأصلي لدعاوى الحيازة هو الحيازة بشروطها القانونية فلا محل للتعرض فيها لبحث الملكية وفحص ما يتمسك به الخصوم من مستنداتها إلا أن يكون ذلك على سبيل الإستثناس ، وتلك قاعدة يرتبط بها المدعى والمدعى عليه وقاضى الدعوى ومن ثم فإنه لا يجوز للطاعنين دفع دعوى استرداد الحيازة المقامة من

م ٩٥٨

المطعون ضدهم على أساس أن العقار موضوع النزاع أدخل في الملك العام بتخصيصه بالفعل لمنفعة عامة لأن محل ذلك إنما يكون في دعوى المطالبة بالحق .

(الطعن ١٩٠١ ، ٢٤٥٥ لسنة ٦٢ق - جلسة ١٥/١٢/١٩٩٨)

ثبوت أن أرض النزاع من أملاك الدولة الخاصة وأن المطعون ضده الأول طلب شرائها من إدارة الأموال المستردة وأن المطعون ضدهما طلبا شرائها من الهيئة العامة للإصلاح الزراعي وعدم زعم أيهما أن حيازتهما لها انتزعت منهما بالقوة أو بالغضب أو نتيجة غش أو خداع أو تدليس . أثره . عدم قبول دعواهما بطلب استرداد الحيازة ومنع التعرض للقضاء برد حيازتهما للأرض ويمنع تعرض الطاعنة لهما . مخالفة للقانون وخطأ في تطبيقه .

لما كان الواقع في الدعوى في ضوء ما حصلتة الحكم المطعون فيه وأقر به المطعون ضدهما في صحيفة دعواهما أن قطعة الأرض موضوع النزاع من أملاك الدولة الخاصة ، وأن أولهما طلب من إدارة الأموال المستردة في ٦/١٢/١٩٨٥ أن تبيعه إياها ، ثم طلب الإثنان من الهيئة العامة للإصلاح الزراعي شرائها في ٢٧/٢/١٩٩٤ فإن دعواهما بطلب منع التعرض لهما فيها تكون حرة بعدم القبول لورودها على مال لا ترد عليه دعاوى الحيازة . وإذ لم يزعم المطعون ضدهما أن حيازتهما انتزعت منهما بالقوة أو بالغضب علناً أو خفية ، أو نتيجة غش أو خداع أو تدليس - وهو شرط لازم لقبول دعوى استرداد الحيازة - وإنما قالاً إنهما فوجئتا بتعرض بغض عمال الشركة الطاعنة لهما في حيازتهما وتقديم بلاغ ضدهم ، فإن طلبهما استرداد الحيازة يكون هو الآخر حقيقاً بعدم القبول . ولما كان الحكم المطعون فيه قد خالف هذا النظر وقضى برد



م ٩٥٨

حياسة المطعون ضدهما للأرض موضوع النزاع ويمنع تعرض الطاعنة لهما فإنه يكون قد خالف القانون وأخطأ في تطبيقه .

( الطعن ٢٣٦٩ لسنة ٦٨ ق - جلسة ١٩٩٩/١١/٣٠ )

حيث إن هذا لانعى في محله ، ذلك أن دعوى استرداد الحيازة - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - تقوم قانونا على رد الاعتداء غير المشروع ، إذ شرعت لحماية الجائز من أعمال الغضب ، ومن ثم فإن قبولها رهن بأن تكون لرافعها حيازة مادية حالية بحيث تكون يد الجائز متصلة بالعقار اتصالا فعليا يجعل العقار تحت تصرفه المباشر ، وأن يكون هذا الاتصال قائما حال وقوع الغضب ، وبحيث تكون هذه الحيازة هادئة وظاهرة . كذلك فإنه من المقرر في قضاء هذه المحكمة أنه إذا كان تقرير الخبير قد استوى على حجج تؤيدها الأدلة والقرائن الثابتة بالأوراق ، وكانت المحكمة قد أطرحت النتيجة التي انتهى إليها التقرير وذهبت بما لها من سلطة التقدير الموضوعية إلى نتيجة مخالفة ، وجب عليها وهي تباشر هذه السلطة أن تتناول في أسباب حكمها الرد على ما جاء بالتقرير من حجج وأن تقيم قضاءها على أدلة صحيحة سائغة من شأنها أن تؤدي عقلا إلى النتيجة التي انتهت إليها ولا تخالف الثابت بالأوراق . لما كان ذلك وكان البين من الحكم المطعون فيه أنه أقام قضاءه برد حيازة المحل موضوع النزاع للمطعون ضده على ما أورده في أسبابه من أنه اشتراه ومحلين آخرين بعقد نص فيه على أنه تسلم المبيع فضلا عما شهد به شقيقاه في تقرير البير المندوب في الدعوى ، وما يستخلص من المحضرين الإداريين ١٨٤١ ، ١٩٤٤ لسنة ١٩٨٨ الجمرك من أن تلك الحيازة كانت هادئة مستقرة حتى سلبها الطاعن ١٩٨٨/٦/٧ ، دون أن يفتن إلى ما جرى به دفاع الأخير من أن حيازة المطعون ضده قد انتهت في عام ١٩٨٥ عقب عودته من لاخارج وأنه - الطاعن - استأثر بحيازة المحل بعد ذلك التاريخ ، ومن أن تمكنه

م ٩٥٨

من وضع سيارته فيه لم يكن إلا عملا من أعمال التسامح ، وهو ما تأيد بما انتهى إليه تقرير الخبير من أن الأوراق خلت من دليل يؤيد حيازة المطعون ضده للمحل خلال المدة من عام ١٩٨٥ حتى ١٩٨٨ وهي الفترة السابقة على رفع دعواه برد الحيازة ، ولم يعن بتمحيص ذلك الدفاع أو تحقيقه مع أنه دفاع جوهري من شأنه لو صح أن يتغير به وجه الرأي في الدعوى فإن الحكم يكون معيبا بقصور مبطل يوجب نقضه لهذا السبب دون حاجة لمناقشة باقى أسباب الطعن . .

( الطعن ٥٥٧٧ لسنة ٦٣ق - جلسة ٢٢/٥/٢٠٠١ لم ينشر بعد )

سنة وقت فقدتها فلا يجوز ان يسترد حيازة الا من شخص لا يستند الى حيازة أحق بالتفضيل . والحيازة الأحق بالتفضيل هي الحيازة التي تقوم على سند قانوني . فاذا لم يكن لدى أى من الحائزين سند أو تعادلت سنداتهم كانت الحيازة الأحق هي الأسبق فى التاريخ .

( ٢ ) أما اذا كان فقد الحيازة بالقوة فللحائز فى جميع الأحوال أن يسترد خلال السنة التالية حيازته من المعتدى .

#### النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل فى نصوص القانون المدنى بالاقطار العربية المواد التالية :

الليبي م ٩٦٣ والعراقي ١١٥٠ / ٢ و ٩٢٥ كويتي .

#### أحكام القضاء:

المفاضلة بين سندی ملكية خصمين متى كانا متعادلين وصادرين من شخصين مختلفين . مناطه .

المفاضلة بين مستندات الملكية التى يعتمد عليها أحد طرفى الخصومة وبين مستندات ملكية الطرف الآخر والتى صدرت لإثبات تصرفات قانونية هى من المسائل القانونية يتعين على المحكمة ان تقول كلمتها فيها ، ومن القواعد المقررة فى هذا الخصوص انه اذا كان سندا طرفى النزاع متعادلين وصادرين من شخصين مختلفين والحيازة لأحدهما محققه ومستوفية لشرائطها فإنه يفضل خصمه بهذه الحيازة إلا إذا أثبت الطرف الآخر أن سلفه الذى تلقى منه السند كان يفوز على أنسلف الذى تلقى منه الحائز سنده لو أن دعوى الإستحقاق أقامها أحدهما على الآخر ففى هذه الحالة يفضل هذا الطرف خصمه الحائز .

(الطعن رقم ٥٥٢ لسنة ٤٥ ق - جلسة ١٩٧٨/٥/٤ - ص ٢٩ ص ١١٧١)

م ٩٦٠

### مادة ٩٦٠

للحائز ان يرفع فى الميعاد القانونى دعوى استرداد الحيازة على من انتقلت اليه حيازة الشئ المغتصب منه ولو كان هذا الأخير حسن النية .

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل فى نصوص القانون المدنى بالاقطار العربية المواد التالية :

الليبي م ٩٦٤ والعراقي ١١٥٢ و ١١٥٣ و ٩٢٦ كويتي.

أحكام القضاء:

اذا كان الثابت ان الأرض التى أتلّف الزرع القائم عليها هى جزء من قطعة كان المجنى عليه استأجرها من المتهم عن مدة معينة ، ثم امتنع المتهم عن تأجيرها له . فاستمر هو واضعا يده عليها ، وزرعها قمحا وسكت المتهم حتى مضى على بدء السنة الزراعية أكثر من ثلاثة أشهر ثم أقدم على اتلاف زرعها فانه يعاقب على ذلك ، لأن الزرع ملك لزراعته حتى يقضى بعدم أحقيته فى وضع يده على الأرض ، واذن فقد كان على المتهم صاحب الأرض ان يحصل أولا من جهة القضاء على حكم بعدم أحقية الزارع فى وضع يده على الأرض ويتسلمها منه وعندئذ فقط يحق له القول بأن الزرع القائم عليها ملك له بحكم الالتصاق ، أما قبل ذلك فان حقه فى ملكية الزرع لا يكون حقا خالصا نهائيا له بل معلقا على وجود الزرع قائما فى الأرض وقت القضاء بعدم أحقية الزارع فى البقاء بها .

( جلسة ٣٠ / ١١ / ١٩٤٢ المجموعة المدنية فى ٢٥ عاماص ١٣٠٢ )

يكفى فى دعوى استرداد الحيازة أن يكون للمدعى حيازة واقعية هادئة ظاهرة وأن يقع سلب تلك الحيازة بالقوة والإكراه ، فإذا استظهرت المحكمة قيام هذه العناصر فى الدعوى المرفوعة على أنها دعوى منع تعرض



م ٩٦٠

فاعتبرتها دعوى استرداد حيازة وحكمت فيها على هذا الاعتبار فإنها لا تكون قد أخطأت .

(الطعن رقم ١٠٨ لسنة ١٣ ق - جلسة ١٩٤٤/٥/٤)

إن دعوى استرداد الحيازة إنما شرعت لحماية الحائز من أعمال الغصب ، ومن ثم يجب أن قبولها رهنا بأن يكون لرافعها حيازة مادية حالية . ومعنى كونها مادية أن تكون يد الحائز متصلة بالعقار اتصالا فعلياً يجعل العقار تحت تصرفه المباشر ، ومعنى كونها حالية أن يكون هذا الإتصال قائماً في حال وقوع الغصب .

فإذا كان الثابت أن العقار محل الدعوى ( شادر ) قد صدر حكم بإغلاقه مخالفة لإرتكبتها مستأجره ، ونفذ حكم الإغلاق بإخراج جميع الأشياء التي كانت به وإغلاق بابه ووضع الأختام عليه ، فإن حيازة المستأجر المادية للشادر تكون قد زالت نتيجة تنفيذ الحكم الجنائي الصادر عليه . والقول بأن المستأجر ظل حائزاً رغم ذلك هو خطأ في فهم معنى الحيازة .

(الطعن رقم ٧٠ لسنة ١٦ ق - جلسة ١٩٤٧/٦/٥)

إذا كان الشريك قد طلب تسليمه ما كان في حوزته معادلاً لبعض نصيبه في الأطنان المشاعة . مقيماً هذا الطلب على أساس أن يده رفعت بفعل غير مشروع ليس هو الإكراه فحسب بل هو أيضاً الغش من جانب المدعى عليهم والتواطؤ بينهم وبين المستأجر منهم ، وقضت المحكمة برفض هذا الطلب بحجة أن ما يطلب تسليمه قد خرج من يده ودخل في يد المدعى عليهم بغير إكراه ، فإن حكمها بذلك يكرن قاصر السبب إذ هو لم يتعرض لدفاع المدعى خاصاً بالغش والتواطؤ مع كونه دفاعاً جوهرياً لو صح لتغير به وجه الحكم في الدعوى ، لأنه قوله بنفى حصول الإكراه لا يدل لزوماً على إنتفاء حصول الغش والتواطؤ .

(الطعن رقم ١٤٣ لسنة ١٦ ق - جلسة ١٩٤٨/١/١٥)

م ٩٦٠

لا يشترط لقبول دعوى استرداد الحيازة أن يكون سلب الحيازة مصحوبا باعتداء أو تعدد على شخص الحائز أو غيره بل يكفي أن يثبت الحكم أن المقتصب وعماله قد استولوا على العقار ولم يقر خفي الحائز على رد اعتدائهم .

(الطعن رقم ١٩١ لسنة ٢٢ ق - جلسة ١٩٥٥/١٠/٣٠)

يشترط القانون في الحيازة التي تؤدي الى التملك بالتقادم أن تكون هادئة ( م ٧٦ مدني قديم ، ١/٩٤٩ جديد ) وتعتبر الحيازة غير هادئة إذا بدئت بالإكراه فإذا بدأ الحائز وضع يده هادئا فإن التعدي الذي يقع أثناء الحيازة ويمنعه الحائز لا يشوب تلك الحيازة متى تظل هادئة رغم ذلك . فإذا كان الحكم المطعون فيه قد جرى على أن هناك نزاعا أو تعكيرا متواصلا للحيازة دون أن يبين متى بدأ هذا التعكير وهل كان مقارنا لبدء الحيازة أو تاليا لبدئها وأثره في استمرار الحيازة فإنه يكون قد شابه قصور يستوجب نقضه .

(الطعن رقم ١١٨ لسنة ٢٥ ق - جلسة ١٩٥٩/٦/٢٥ س ١٠ ص ٥٢٨)

لا يشترط لقبول دعوى استرداد الحيازة أن يكون سلب الحيازة مصحوبا بإيذاء أو تعدد على شخص الحائز أو غيره بل يكفي ان تكون قد سلبت قهرا .

(الذعن رقم ٥٨ لسنة ٢٩ ق - جلسة ١٩٦٤/١/٩ س ١٥ ص ٦٢)

الحكم الصادر من محكمة النقض والذي يقضى بنقض حكم صادر في دعوى استرداد الحيازة التي أقامها المستأجر على مشتري العين المؤجرة مستندا فيها الى حيازته للعين وأن هذه الحيازة قد سلبت بالقوة ولا تكون له حجية في الدعوى الموضوعية التي أقامها المستأجر على المشتري مطالبا إياه بالتعويض عن إخلاله بالتزامه بتمكينه من الإنتفاع بالعين المؤجرة وبعدم التصرف له فيها وهو الإلتزام الذي يفرضه عليه عقد الإيجار الذي

م ٩٦٠

خلف المؤجر الأصلي فيه ، وذلك لإختلاف الدعويين موضوعا وسببا ولأن الحكم الصادر فى دعوى الحيازة لا يمس أصل الحق ولا يبنى على أساس ثبوته أو نفيه وإنما على أساس توافر الحيازة بشروطها القانونية وعدم توافرها .

(الطعن رقم ٣٦٨ لسنة ٣٤ ق - جلسة ١٩٦٨/٣/٢٨ س ٩ ص ٦٥٥)

دعوى استرداد الحيازة . جواز إقامتها على من انتقلت اليه حيازة العقار ممن إغتصبها . لا عبرة بحسن نية الأول .

مؤدى المادة ٩٦٠ من القانون المدنى أنه يجوز رفع دعوى استرداد الحيازة على من انتقلت اليه حيازة العقار من مغتصب الحيازة ولو كان الأول حسن النية ومن ثم فإن الدعوى تكون مقبولة قبل كل من الطاعنين - المالكين - والمطعون عليه الرابع - المستأجر منهما - ويكون من حق المطعون عليها الأولى - المستأجرة الأصلية - استرداد الحيازة دون تأثير لحق أو سوء نية أيهم .

(الطعن ٧١١ لسنة ٤٦ ق - جلسة ١٩٧٦/٥/٥ س ٢٧ ص ١٠٦٤)

دعوى استرداد الحيازة تقوم قانونا على رد الاعتداء غير المشروع دون نظر الى صفة واضع اليد ، فلا يشترط توافر نية التملك عند وضع اليد ولا وضع يده مدة سنة سابقة على التعرض، ويصح رفعها ممن ينوب عن غيره فى الحيازة ويكفى لقبولها ان يكون لرافعها حيازة مادية حالة تجعل يده متصلة بالعقار اتصالا فعليا قائما فى حالة وقوع الغصب.

(الطعن رقم ٥٨ لسنة ٢٩ ق - جلسة ١٩٨٤/١/٩ س ١٥ ص ٦٢)

النص فى المادة ٩٥٨ من القانون المدنى على أن « لحائز العقار إذا فقد الحيازة أن يطلب خلال السنة التالية لفقدائها ردها اليه ، فإذا كان فقد الحيازة خفيه بدأ سريان السنة من وقت أن ينكشف ذلك ويجوز ايضا ان

م ٩٦٠

يسترد الحيازة من كان حائزا بالنيابة عن غيره ، يدل على أن دعوى استرداد الحيازة انما شرعت لحماية الحائز من اعمال الغصب ومن ثم كان قبولها رهنا بأن يكون لرافعها حيازة مادية خالية ومعنى كونها مادية أن تكون يد الحائز متصلة بالعقار اتصالا فعليا يجعل العقار تحت تصرفه المباشر ومعنى كونها حالية ان يكون هذا الإتصال قائما حال وقوع الغصب ولا يشترط ان تكون هذه الحيازة مقرونة بنية التملك فيكفى لقبولها ان تكون لرافعها حيازة فعلية ومن ثم يجوز رفعها من المستأجر مباشرة ودون حاجة لإختصام المؤجر .

(الطعن رقم ٢ لسنة ٤٩ قى - جلسة ١٩٨٤/٤/٩ س ٣٥ ص ٩٤٣)



م ٩٦١

### مادة ٩٦١

من حاز عقارا واستمر حائزا له سنة كاملة ثم وقع له تعرض في حيازته جاز ان يرفع خلال السنة التالية دعوى بمنع هذا التعرض .

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل في نصوص القانون المدني بالاقطار العربية المواد التالية :

الليبي م ٩٦٥ والعراقي ١١٥٤ .

أحكام القضاء:

التعرض الذي يصلح أساسا لرفع دعوى وضع اليد هو الإجراء الموجه الى وضع اليد على أساس ادعاء حق يتعارض مع حق واضح اليد .

(الطعن ٣٢ لسنة ٢ ق - جلسة ١٩٣٢/١٠/٢٧ مجموعة المبادئ القانونية في ٢٥ عاما ص ٦٤١) (١)

إذا كان الطاعن أسس طلباته الختامية لدى محكمة الموضوع على اعتبار دعواه دعوى منع تعرض ولم يطلب قط من المحكمة اعتبارها دعوى استرداد حيازة وفصلت فيها المحكمة على ذلك الاعتبار الأول ، فلا يلتفت لما ينعاه على الحكم مما عساه يكون قد أخطأ فيه من التقارير الخاصة بأحكام دعوى استرداد الحيازة ، التي أوردتها المحكمة في حكمها استطرادا منها لاستيفاء البحث ، لأن كل كلام منه في دعوى استرداد الحيازة يكون غير ماس بسلامة الحكم من جهة ما قرره من الأحكام القانونية في ذات دعوى منع التعرض التي هي دعواه .

(الطعن رقم ٣١ لسنة ٥ ق - جلسة ١٩٣٥/١٢/٥) (٢)

---

(١) راجع في هذا مجموعة القواعد القانونية في ٢٥ عاما ص ٦٤١ .  
(٢) راجع في هذا الموسوعة الذهبية للأستاذين / حسن الفكهاني وعبد المنعم حسني ج ٦ ص ٢٩٠ .

م ٩٦١

ان من شروط قبول دعوى منع التعرض ان يكون العقار مما يجوز تملكه بوضع اليد وما يجوز فيه وضع اليد بنية التملك . فقاضى دعوى وضع اليد ملزم قانونا ببحث توافر هذا الشرط فى العقار المتنازع على وضع اليد عليه وببحث غيره من الشروط الأخرى ، فاذا هو بحث فى توافر هذا الشرط ورجع فيه الى مستندات الملكية فذلك انما يكون ليستخلص منه ما يعينه على وصف وقائع وضع اليد مدة السنة السابقة لرفع الدعوى ، فاذا تجاوز فى حكمه هذا القدر كان جامعا بين دعوى الملكية ووضع اليد وكان حكمه باطلا لمخالفته لنص المادة ٢٩ من قانون المرافعات .

(الطعن رقم ١٠٤ لسنة ٥ ق - جلسة ١٤/٥/١٩٣٦ ص ٦٤٤ )

إن حظر الجمع بين دعوى الملك ودعوى اليد لا يكون إلا فى الأحوال التى يعتبر فيها رافع دعوى الملك متنازلا عن دعوى اليد الأمر الذى لا يمكن أن يصدق إلا إذا كان التعرض فى وضع اليد قد حصل قبل أن ترفع دعوى الملك . أما إذا كان قد حصل بعد رفعها فإنه لا مانع يمنع مدعى الملكية من أن يلحق بدعواه دعوى اليد .

(الطعن رقم ١٠ لسنة ١٠ ق - جلسة ٩/٥/١٩٤٠)

إذا غصب شخص أطيانا وحكم عليه برد حيازتها فحيازته اياها من وقت تقديم الشكوى الإدارية ضده الى وقت تنفيذ الحكم الذى صدر عليه لا تعتبر حيازة هادئة فلا يصح التمسك بها فى دعوى منع التعرض قبل صاحب اليد الذى حصل له تعرض جديد من الغاصب والذى توافرت فى وضع يده الشروط القانونية .

(الطعن رقم ٤٦ لسنة ١٢ ق - جلسة ٢٥/٢/١٩٤٣)

إذا كان أحد الشركاء على الشيوع واضعا يده على جزء معين تسهيلا لطريقة الإنتفاع فهو يملك فى هذا الجزء ما يتناسب مع نصيبه فى المجموع ويكون انتفاعه بالباقى مستمدا من حقوق شركائه الآخرين على أساس التبادل فى المنفعة وليس من حق أحد الشركاء أن ينتزع منه الأرض

م ٩٦١

بحجة أنه معادل له فى الحقوق على الأرض ، بل كل ما له - إن لم يعامل هذه المعاملة بالذات أو إذا أراد العدول عنها - أن يطلب قسمة الأرض أو يرجع على واضع اليد بما يقابل الإنتفاع . فإذا كان الحكم قد اثبت ان وضع اليد بشروطه القانونية كان لأحد الشركاء على الشيوع فلهذا الشريك ، فى سبيل حماية يده الفعلية على العقار من تعرض المشتري من أحد شركائه أن يرفع دعوى وضع اليد ضد المتعرض ، والمشتري وشأنه فى إتخاذ ما يراه كفيلا بالمحافظة على حقوقه.

(الطعن رقم ٤٦ لسنة ١٢ ق - جلسة ١٩٤٣/٢/٢٥)

إذا كان الحكم الصادر فى دعوى منع التعرض لم يرد فيه بيان عن وضع يد المدعى لمعرفة هل هو مستوف للشروط القانونية أو غير مستوف ، وهل المدعى رفع الدعوى قبل مضى سنة على واقعة التعرض، كما هو الواجب قانونا أولا . ولكن كان كل ما جاء به هو انه عرض لوضع يد المدعى عليه فأورد أنه لم يكن مقترنا بنية التملك ، تم استعراض مستندات ملكية المدعى ، لا للاستئناس بها فى تبين وضع يده وشرائطه بل للاستدلال منها على ملكيته للأطيان المتنازع بشأنها ، فإنه يكون قد استند فى دعوى التعرض الى أدلة الملك فجمع بين دعوى اليد ودعوى الملك ، وهذا غير جائز قانونا بحكم المادة ٢٩ مرافعات .

(الطعن رقم ٥٢ لسنة ١٣ ق - جلسة ١٩٤٣/١١/٢٥)

إذا كانت المحكمة فى دعوى منع التعرض قد حصلت تحصيلًا سائغا من الأدلة التى ساقتها فى حكمها ومن المعاينة التى أجرتها بنفسها أن الأرض المتنازع على حيازتها مازالت تستعمل جونا عموميا ، وأنها بذلك تعد من المنافع العامة التى لا يجوز تملكها بوضع اليد ، كان حكمها بعدم قبول دعوى وضع اليد المرفوعة بشأنها صحيحا قانونا ثم إن تحرى المحكمة من المعاينة ومن المستندات ما إذا كان العقار المرفوع بشأنه دعوى منع التعرض ملكا عاما أم لا ، ليس فيه جمع بين دعوى اليد والملك لأن المقصود به هو أن تستبين حقيقة وضع اليد إن كان يخول رفع دعوى اليد

م ٩٦١

أم لا ، حتى إذا رأت الأمر واضحا في أن العقار من الملك العام وأن النزاع بشأنه غير جدى قبلت الدفع وإلا فصلت في دعوى منع التعرض تاركة للخصوم المنازعة في الملك فيما بعد . كما أن قضاءها في هذا المقام المؤسس على أن العقار من المنافع العامة لا يمكن أن يعد حاسما للنزاع في الملك .

(الطعن رقم ٦٥ لسنة ١٣ ق - جلسة ١٩٤٤/٣/٩)

إن القانون قد جعل لكل ذي يد على عقار أن يحمي يده بدعاوى وضع اليد . ولما كان وضع اليد بمعناه القانوني كما يقع على العقار المفروز يقع على الحصة الشائعة ، لا يمنع من ذلك أن تكون الحيازة المادية حاصلة لبعض الشركاء دون البعض الآخر أو لمثل مشترك لهم كوكيل أو مستاجر ، ولما كان لا يوجد في القانون أية تفرقة في الحماية بين وضع اليد على الشيوع ووضع اليد الخالص لعدم وجود أى مقتضى - لما كان ذلك كذلك يكون لكل واضع يد خالصة أو على الشيوع أن يستعين بدعاوى اليد في حماية يده فيقبل رفع هذه الدعاوى من الشريك في الملك المشاع لدفع التعرض الواقع له أيا كان التعرض فإن وقع من بعض الشركاء في العقار المشاع فعل يراد به استئثار مرتكبه وحرمان غيره من الشركاء فإنه يجوز لهؤلاء أن يستعينوا بدعوى منع التعرض . وإذن فإذا كان الحكم قد رفض دعوى منع التعرض بمقولة إنه لا يجوز في القانون رفعها من الشريك على شريكه في الشيوع فإنه يكون مخالفا للقانون .

(الطعن رقم ١٠٩ لسنة ١٣ ق - جلسة ١٩٤٤/٥/٤)

إن أساس دعوى منع التعرض هو الحيازة المعتبرة قانونا بتوافر نية التملك ، فيجب على المحكمة عند الحكم فيها أن تبين في حكمها جميع الشرائط القانونية الواجب توافرها في وضع اليد ، وأهمها أن يكون بنية التملك .

(الطعن ٤٩ لسنة ١٤ ق - جلسة ١٩٤٥/١/١٨ في ٢٥ عام ١٤٧٧)



م ٩٦١

المستأجر لا يملك أن يرفع دعوى منع التعرض فإذا دفعت هذه الدعوى بأن رافعها لم يضع يده على الأرض موضوع النزاع بنية التملك لأنه لم يكن الا مستأجرا ، ورأت المحكمة قبول الدعوى وجب عليها ان تثبت توافر الأركان القانونية لدعوى منع التعرض وان تورد الدليل على حصول التغيير فعلا في سبب وضع يد المدعى ، فان هي اكتفت بقولها ان التغيير في سبب وضع اليد غير محظور قانونا على المستأجر فانها تكون قد أخطأت في تطبيق القانون .

(الطعن ١٣٦ لسنة ١٤ ق - جلسة ٢٩/٣/١٩٤٥ ص ٦٤٢)

إذا كان الحكم قد أقام قضاءه بمنع التعرض في تفسير مستنى وتعميقها على ما ثبت لدى المحكمة من تقرير الخبير المعين في الدعوى من أن المدعين يملكون نصف المسقى تجاه أرضهم ، وأن هذا النصف يدخل في الأرض المكلفة بأسمائهم ، وأن ربههم من المسقى يرجع الى ما قبل سنة كذا ( أى من مدة تزيد على سنة سابقة على التعرض ) ، فإن استناد هذا الحكم الى سابقة استعمال المدعين المسقى للرى ذلك يكفي لأن يقام عايه القضاء بمنع التعرض . أما ما جاء به عن الملكية فإنه ليس إلا من قبيل التزيد فلا يصح أن يؤسس عليه الطعن في الحكم .

(الطعن رقم ٣١ لسنة ١٥ ق - جلسة ٢٢/١١/١٩٤٥)

لا وجه في العمل للفرقة بين مواعيد السقوط ومدد التقادم المسقط إلا انه لما كانت مدد التقادم أو مواعيد السقوط لا يسرى عليها كلها أحكام واحدة بل بعضها تنظمه قواعد خاصة لا يخضع لها البعض الآخر لم يكن معدى عن بحث كل مسألة منها على حدة لمعرفة طبيعة البواعث التى دعت الى تعيين المدة فيها . وفيما يتعلق بالمدة المعينة لرفع دعوى منع التعرض فإن مدة السنة المشترط في المادة ٢٦ من قانون المرافعات عدم مضيها على الفعل الصادر من المدعى عليه هي مدة تقادم خاص تسرى عليه قواعد الانقطاع التى تسرى على التقادم المسقط العادى .

(الطعن رقم ٢٥ لسنة ١٥ ق - جلسة ١٣/١٢/١٩٤٥)

م ٩٦١

إن القانون يحمي وضع اليد من كل تعرض له ، يستوى في ذلك أن يكون التعرض ابتداء محضا من التعرض أو بناء على حكم مرسى مزاد لم يكن واضح اليد خصما فيه ، إذ الأحكام لا حجية لها إلا على الخصوم ولا يضار بها من لم يكن طرفا فيها ، لا فرق في هذا بين حكم مرسى المزاد وغيره من الأحكام .

(الطعن رقم ٣٥ لسنة ١٥ ق - جلسة ١٩٤٦/١/١٧)

إذا كان المدعى يطلب بدعواه الحكم له بمنع تعرض المدعى عليه فلا يجوز أن يدعى أنه مالك للأرض محل النزاع ، إذ هذا لا تجوز إثارته في دعوى وينطبق طبقا للمادة ٢٩ من قانون مرافعات .

(الطعن رقم ٨٢ لسنة ١٦ ق - جلسة ١٩٤٧/٥/١٥)

متى كان الحكم المطعون فيه اذ قضى بمنع تعرض الطاعنة للمطعون عليه في الانتفاع بحق ارتفاع المطل موضوع النزاع قد أقام قضاءه على وجود المطل ( الشرفة ) بمنزل المطعون عليه مدة تزيد على سنة قبل حصول التعرض المطلوب منعه ، واستخلص من ذلك توافر الشروط القانونية لدعوى منع التعرض ، وكان ما ذكره من أن هذه الشرفة بنيت من أكثر من خمسة عشر سنة انما كان منه تقريراً للواقع ولم يكن الغرض منه الفصل في حق الارتفاق ، فإن النعى عليه مخالفة قاعدة أنه ليس للمدعى ان يجمع بين دعوى وضع اليد ودعوى الملكية في آن واحد على غير أساس .

(الطعن رقم ١١٣ لسنة ١٩ ق - جلسة ١٩٥١/٦/٧ ص ٢٤٥)

متى كان الواقع في الدعوى هو أن مورث الطاعنة أقام منزلا به مطلات تطل على قطعة أرض فضاء مملوكة لآخر أقام عليها « جراجا » مصنوعا من الخشب والصاج ثم باعها أخيرا الى المطعون عليه الذي أقام حائطا لسد هذه المطلات فأقامت عليه الطاعنة دعوى تطلب منع تعرضه وكان الحكم المطعون فيه وهو بسبيل تحقيق توافر شرائط وضع اليد قد

م ٩٦١

استخلص من الأدلة التي ساقها ان ترك مطلات منزل الطاعنة على العقار المبيع للمطعون عليه كان من قبيل التسامح من جانب البائع لهذا الأخير اذ لم يكن فيه أى اعتداء على ملكه وبذلك نفى نية التملك عن وضع يد الطاعنة وهو ركن أساسى من أركان دعوى منع التعرض فان فى هذا وحده ما يكفى لاقامة الحكم برفض دعوى منع التعرض .

(الطعن رقم ١٣٨ لسنة ١٩ ق - جلسة ١٤/٦/١٩٥١ س ٢ ص ٦٤٦)

متى كان الحكم المطعون فيه اذ اعتبر ان دعوى منع التعرض قد رفعت قبل مضى سنة من تاريخ حصوله ، قد قرر ان التعرض لم يبدأ بالنسبة للمطعون عليه الأول من وقت سماحه للمطعون عليه الأخير بوضع مجيرة فى الأرض محل النزاع لأن هذا السماح لا يعتبر تعرضا لحقه بل هو تأييد لهذا الحق اذ حصل شغل أرضه برضاه وسماحة للمطعون عليه الأخير وانما يبدأ التعرض حينما يظهر شاغل الأرض أو غيره بحق يتعارض مع حقه فى حيازته للأرض ، فان هذا الذى أورده الحكم صحيح فى القانون .

(الطعن رقم ٨٢ لسنة ٢٠ ق - جلسة ٦/١١/١٩٥٢ س ٣ ص ٦٤٦)

إن كل ما يوجه الى واضع اليد على أساس ادعاء حق يتعارض مع حقه يصلح لأن يكون أساسا لرفع دعوى منع التعرض حتى ولو لم يكن هناك غصب وإذن فمتى كان الطاعن قد تدخل فى الدعوى التى أقامها المطعون عليه الثانى على المطعون عليه الثالث مدعيا أن له حقا على الأرض محل النزاع فى مواجهة المطعون عليه الأول الذى تدخل أيضا فى تلك الدعوى . فإن هذا الإدعاء من الطاعن يعتبر تعرضا قانونيا للمطعون عليه الأول يجيز له رفع دعوى منع التعرض قانونا ، ويكون فى غير محله ما نعه الطاعن على الحكم المطعون فيه من الخطأ فى تطبيق القانون إذ قبل دعوى منع التعرض من المطعون عليه الأول مع إنتفاء الغصب .

(الطعن رقم ٨٢ لسنة ٢٠ ق - جلسة ٦/١١/١٩٥٢)

م ٩٦١

لا تشريعب على المحكمة أثناء نظر دعوى منع التعرض أن تعتبرها دعوى استرداد حيازة وتمكّم فيها على هذا الأساس متى تبينت تراشر شروطها ، ذلك أنه لا تنافر ولا تعارض بين الدعويين لأن أساسهما واحد هو الحيازة المادية بشروطها القانونية والغرض منهما واحد هو حماية تلك الحيازة من الاعتداء عليها .

(الطعن رقم ٢٢٤ لسنة ٢١ ق - جلسة ١٦/١٢/١٩٥٤)

لا يعيب الحكم أن تكون المحكمة إذ اعتبرت دعوى منع التعرض دعوى استرداد حيازة قد قضت في منطوقها بمنع التعرض وتسليم العين للمحكوم له إذ أن ما قضى به يتفق مع ما يصح أن يطلب ويقضى به في مثل هذه الدعوى ولا يتعارض مع اعتبارها دعوى استرداد حيازة .

(الطعن رقم ٢٢٤ لسنة ٢١ ق - جلسة ١٦/١٢/١٩٥٤)

يجب توافر نية التملك لمن يبتغى حماية يده بدعوى منع التعرض ولازم هذا ان يكون العقار من العقارات التي يجوز تملكها بالتقادم ، فلا تكفى حيازة عرضية ولا يكفى ان يكون وضع اليد على عقار من الأموال العامة . أما ما أباحه القانون المدني في المادة ٢٧٥ للمستأجر وهو حائز عرضي من رفع دعاوى الحيازة فإنما جاء استثناء من الأصل لا تطبيقاً لمبدأ عام وذلك لما لمركز المستأجر من اعتبار خاص دون سائر الحائزين العرضيين كالحارس والمرتهن حيازياً والمودع لديه .

(الطعن رقم ٣٥٧ لسنة ٢٢ ق - جلسة ١٢/٤/١٩٥٦ ص ٧١٧)

وضع يد المستحق في ريع العقار الموقوف لا يبيح له رفع دعوى منع التعرض لأن وضع يده في هذه الحالة لا يمتثل بنية التملك .

(الطعن رقم ٣٩٣ لسنة ٢٣ ق - جلسة ٢٣/١/١٩٥٨ ص ٩١٦)

لا يملك المستأجر أن يرفع دعوى منع التعرض ضد المؤجر لأن حيازته للعقار المؤجر غير مقترنة بنية التملك وعلاقته بالمؤجر إنما تقوم



م ٩٦١

على عقد الإيجار لاعلى الحيازة التى تبيع لصاحبها رفع دعوى منع التعرض  
وهى ليست مجرد التسلط المادى على العقار بل يجب أن تكون مقترنة  
بنية التملك - ولم يخالف القانون المدنى الجديد القانون المدنى القديم فى  
هذا الخصوص . أما ما أباحه القانون الجديد فى المادة ٥٧٥ للمستأجر من  
رفع دعاوى اليد جميعا ضد غير المؤجر فإنه استثناء من القاعدة العامة.

(الطعن رقم ٣٩٣ لسنة ٢٣ ق - جلسة ١٩٥٨/١/٢٣ س ٩ ص ١٠٦)

إذا كان الحكم قد قضى بمنع تعرض المدعى عليه فى الطريق موضوع  
النزاع وكذلك بإزالة البناء الذى أقامة فيه المدعى عليه إذا لم يرفع فى  
خلال أجل معين دعوى بملكيتة للطريق ونفى حق ارتفاق المرور عليه  
للمدعى فإن هذا الحكم لا يجعل تنفيذ الإزالة مرهونا بنتيجة الفصل فى  
دعوى الحق بل يجعله مرهونا بأمر آخر منقطع الصلة بتلك النتيجة وهو  
قيام المدعى عليه برفع الدعوى بالحق خلال أجل معين وليس فى هذا  
القضاء مخالفة لنص الفقرة الثانية من المادة ٤٨ مرافعات ذلك أنه وإن  
كانت ولاية قاضى الحيازة « فى دعوى منع التعرض » تتسع لإزالة الأفعال  
المادية التى يجريها المدعى عليه بإعتبار أن قضاءه فى هذه الحالة هو من  
قبيل إعادة الحالة الى ما كانت عليه قبل حصول التعرض إلا أن له فى هذا  
الخصوص أن يقدر موجبات الإزالة فيقضى بها أو يقرون قضاءه فى خصوصها  
بأجل يحدده للمدعى عليه ليرفع فى خلاله الدعوى بالحق .

(الطعن رقم ٤٠ لسنة ٢٤ ق - جلسة ١٩٥٨/٢/١٣ س ٩ ص ١٤٩)

لا يجوز الحكم فى دعاوى الحيازة على أساس ثبوت الحق أو نفيه،  
فإذا كانت الدعوى قد رفعت بطلب منع التعرض للطاعن فى المرور بالطريق  
الموصل الى أرضه تأسيسا على استيفائه للشرائط القانونية التى تحمى يده  
على ارتفاق المرور ولم تؤسس على ثبوت حق الارتفاق فى المرور وتملكه  
له ، فإن الحكم المطعون فيه إذ قضى برفض الدعوى على أساس انتفاء  
ملكية الطاعن لحق المرور الذى يخوله القانون لمن كانت أرضه محبوسة عن

م ٩٦١

الطريق طبقا للمادة ٨١٢ من القانون المدني يكون قد خالف القانون بما يستوجب نقضه .

(الطعن رقم ٤٤٧ لسنة ٢٦ ق - جلسة ٢٨/٤/١٩٦٢ س ١٣ ص ٥٥١)

اذ نص الشارع فى المادة ٤٢٥ مكررا من قانون المرافعات على جواز الطعن بالنقض فى الأحكام الصادرة من المحاكم الابتدائية فى قضايا استئناف احكام المحاكم الجزئية فى مسائل وضع اليد ، وقصر هذا الطعن على حالة مخالفة القانون أو الخطأ فى تطبيقه أو فى تأويله دون حالتى البطلان فى الحكم أو فى الاجراءات ، إنما أراد بذلك التخصيص ما يكون من مخالفة للقانون أو خطأ فى تطبيقه أو فى تأويله فى خصوص وضع اليد بالذات دون ما يكون متعلقا بما قد يقع فى سائر الدعاوى . فإذا كان الحكم المطعون اذ قضى بعدم قبول الدعوى ( دعوى منع التعرض ) قد بنى قضاءه على أن الطاعن بصفته حارسا ليس له أن يرفع الدعاوى العينية العقارية أيا كان نوعها حتى لو كانت متعلقة بالأموال الموضوعة تحت الحراسة ، فإن الطعن على الحكم بالنقض لا يكون متعلقا بموضوع وضع اليد بالذات ومن ثم - وعلى ما يجرى به قضاء محكمة النقض - لا يكون الطعن جائزا قانونا .

(الطعن رقم ٢٣٣ لسنة ٢٧ ق - جلسة ٦/١٢/١٩٦٢ س ١٣ ص ١٠٩٨)

متى كان الحكم برفض دعوى منع التعرض قد أقام قضاءه - على ما ثبت لديه من وقائع الدعوى ومستنداتها - من أن حيازة الأطيان محل النزاع لم تكن مقصورة على الطاعن وإنما كانت الحيازة على الشيوع واستمرت كذلك حتى بعد صدور قانون الإصلاح الزراعى الذى ترتب عليه قيام العلاقة بين المستأجر من الباطن والمالك مباشرة بعد انسحاب المستأجر الأصلي نزولا على حكم المادة ٣٧ منه وحصول التعرض المدعى به من المطعون عليه فإنه لا يكون قد خالف القانون إذ لم يفصل الحكم فى الدعوى على أساس بحث الملكية وإنما على أساس بحث الحيازة الذى انتهى منه الى تقرير ان الحائزين لأطيان النزاع بطريق الاستئجار إنما كانوا

م ٩٦١

يحوزونها لحساب الطاعن وغيره من الملاك - ومنهم المطعون عليه - ولا يعد استناد الحكم في ذلك الى أحكام قانون الاصلاح الزراعى تقريراً لثبوت الحق أو نفيه .

(الطعن ٣٣٧ لسنة ٢٧ ق - جلسة ١٩٦٢/١٢/٢٧ س ١٣ ص ١٢٣٣)

متى كان استناد الحكم الى استمرار استعمال المطعون عليه للممر سواء بالمطل الذى لانزاع فيه أو بالمرور الذى استخلصه من أقوال الشهود يكفى أن يكون أساساً للقضاء بمنع التعرض وكان ما جاء بالحكم عن ثبوت حق المطعون عليه فى ارتفاق المطل والمرور استناداً الى الحكم الصادر لصالحه ليس إلا تقريراً للواقع للاستئناس به فى تبين الحيابة وصفتها فإنه يكون غير صحيح ما ينعاه الطاعن على الحكم من أنه بنى قضاءه على أساس ثبوت الحق .

(الطعن ٢٩ لسنة ٢٩ ق - جلسة ١٩٦٣/١١/٢٨ س ١٤ ص ١١١٢)

فعل التعرض الذى يصلح أساساً لرفع دعوى منع التعرض يتحقق بمجرد تعكير الحيابة والمنازعة فيها ، فإذا كان الحكم المطعون فيه قد أورد فى أسبابه عن فعل التعرض أن المستأنف عليه ( الطاعن ) قد أقام السلم جميعه بعمده الأربعة داخل الممر وأنه بذلك يعتبر معترضاً للمستأنف ( المطعون عليه ) فهذا حسبه بياناً لفعل التعرض .

(الطعن ٢٩ لسنة ٢٩ ق - جلسة ١٩٦٣/١١/٢٨ س ١٤ ص ١١١٢)

مناط اختصاص القاضى المستعجل بالطلب الذى يرفع إليه بوصفه كذلك ويقضى فيه على هذا الأساس .... أن يقوم على توافر الخطر والإستعجال الذى يبرر تدخله لإصدار قرار وقتى يراد به رد عدوان للوهلة الأولى أنه بغير حق ومنع خطر لا يمكن تداركه أو يخشى استفحاله اذا ما فات عليه الوقت ، والحكم الذى يصدره انقاضى المستعجل فى هذا الشأن هو قضاء بإجراء وقتى لا يمس أصل الحق مما يرفع الاستئناف عنه أمام المحكمة الابتدائية طبقاً للمادة ٥١ من قانون المرافعات .

(الطعن ٢٠٣ لسنة ٣١ ق - جلسة ١٩٦٦/١/١٨ س ١٧ ص ١٤٧)

م ٩٦١

التعرض المستند الى أمر اقتضته مصلحة عامة لا يصلح أساسا لرفع دعوى حيازة لمنع هذا التعرض وذلك لما يترتب حتما على الحكم فى هذه الدعوى لمصلحة رافعها من تعطيل هذا الأمر ووقف تنفيذه وهو ما يمتنع على المحاكم بنص المادة ١٥ من قانون السلطة القضائية رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٩ ولا يكون للحائز فى هذه الحالة من سبيل لدفع هذا التعرض سوى الالتجاء الى القضاء الإدارى لوقف تنفيذ الأمر الإدارى أو الغائه - فإذا كانت الدعوى تهدف الى منع تعرض وزارة الإصلاح الزراعى المستند الى الأمرين الإداريين اللذين أصدرتهما الهيئة العليا للإصلاح الزراعى تنفيذا لما تقضى به المادة الثانية من القانون ١٥٢ لسنة ١٩٥٧ وتحقيقا للمصلحة العامة التى يستغنيها قانون الإصلاح الزراعى فإن الدعوى تخرج عن ولاية المحاكم ولا تكون من دعاوى الحيازة التى يختص بنظرها القاضى الجزئى طبقا للمادة ٤٧ من قانون المرافعات.

(الطعن ٦٩ لسنة ٣٤ ق - جلسة ١٩٦٦/١٢/١ ص ١٧ س ١٧٦٣)

ولاية قاضى الحيازة فى دعوى منع التعرض - على ما جرى به قضاء محكمة النقض - تتسع لإزالة الأفعال المادية التى يجربها المدعى عليه باعتبار أن القضاء بها هو من قبيل إعادة الحالة الى ما كانت عليه قبل حصول التعرض .

(الطعن ٢٥٨ لسنة ٣٢ ق - جلسة ١٩٦٧/٢/٧ ص ١٨ س ٢٩٦)

الحكم الصادر فى دعوى منع التعرض لا يمس أصل الحق فلا حجية له فى دعوى الموضوع التى يدور النزاع فيها حول من هو صاحب الحق فى ثمار العين محل النزاع .

(الطعن ٤٩ لسنة ٣٤ ق - جلسة ١٩٦٧/٦/١٥ ص ١٨ س ١٢٦٩)

التعرض المستند الى أمر ادارى اقتضته مصلحة عامة لا يصلح اساسا لرفع دعوى حيازة لمنع هذا التعرض وذلك لما يترتب حتما على الحكم لمصلحة رافعها من تعطيل هذا الأمر ووقف تنفيذه وهو ما يمتنع على



م ٩٦١

المحاكم بنص المادة ١٥ من قانون السلطة القضائية رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٩ .

(الطعن ٣١٤ لسنة ٣٤ ق - جلسة ١٩٦٨/٣/٧ - ١٩ ص ٥٣٨)

إذ كان الواقع في الدعوى أن المطعون عليه بوصفه مديرا للجمعية الزراعية بمدينة مطروح شغل مسكنا مملوكا للحكومة ، وخصصته جهة الإدارة لسكنى الموظفين والعمال الذين يعملون بالمدينة ، ثم أصدر رئيس مجلس المدينة قرارا إداريا بإنهاء هذا الترخيص وإخلاء المسكن ، وأقام المطعون عليه بعد إخراجه من المسكن بطلب تمكينه منه ورد حيازته اليه وكان التعرض المستند الى أمر إداري إقتضته مصلحة عامة لا يصلح أساسا لرفع دعوى حيازة لمنع هذا التعرض ، وذلك لما يترتب حتما على الحكم في هذه الدعوى لمصلحة رافعها من تعطيل هذا الأمر ووقف تنفيذه ، وهو ما يمتنع على المحاكم بنص المادة ١٦ من قانون السلطة القضائية رقم ٤٣ لسنة ١٩٦٥ ، ولا يكون للحائز في هذه الحالة من سبيل لدفع هذا التعرض سوى الإلتجاء الى القضاء الإداري لوقف تنفيذ الأمر أو إلغائه . وإذ كان الحكم المطعون فيه لم يلتزم هذا النظر ، فإنه يكون قد خالف القانون في مسألة اختصاص تتعلق بولاية المحاكم ، وهو ما يجيز الطعن في هذا الحكم بطريق النقض رغم صدوره من المحكمة الابتدائية بهيئة استئنافية .

(الطعن ٥١٢ لسنة ٣٧ ق - جلسة ١٩٧٣/١/١٥ - ٢٤ ص ٤٣٥)

حماية حائز العقار من التعرض الذي يقع له - لا يشترط ان يكون المتعرض سئ النية.

تنص المادة ٩٦١ من القانون المدني على أنه « من حاز عقارا واستمر حائزا له سنة كاملة ثم وقع له تعرض في حيازته جاز له أن يرفع خلال السنة التالية دعوى بمنع هذا التعرض » ، انما يوفر الحماية القانونية لحائز

م ٩٦١

العقار من التعرض الذى يقع له ويعكر عليه حيازته اذا ما توفرت الشرائط التى تضمنتها هذه المادة اذ لم يستلزم القانون لاسباغ تلك الحماية على الحائز ان يكون المتعرض سئ النية .

(الطعن رقم ٥٢٤ لسنة ٤٤ ق - جلسة ١٠/١/١٩٧٨ س ٢٩ ص ١٣٤)

أوجب المشرع فى المادة ٩٦١ من القانون المدنى رفع دعوى منع التعرض خلال سنة من تاريخ حصول التعرض فاذا تتابعت أعمال التعرض وتراپطت وصدرت من شخص واحد تنشئ حالة اعتداء مستمرة يبدأ معها احتساب مدة السنة من تاريخ وقوع أول عمل من هذه الأعمال يظهر منه بوضوح انه يتضمن اعتداء على الحيازة .

اذا تعددت أعمال التعرض وتباعدت واستقل بعضها عن بعض أو صدرت عن أشخاص مختلفين فكل عمل من هذه الأعمال يعتبر تعرضاً قائماً بذاته وتتعدد فيها دعاوى منع التعرض بتعدد هذه الأعمال أو الأشخاص الصادرة عنهم ، وتحتسب مدة السنة بالنسبة لكل دعوى من تاريخ وقوع التعرض الذى أنشأ هذه الدعوى .

(الطعن رقم ١١٧ لسنة ٤٦ ق - جلسة ١٦/٤/١٩٧٩ س ٣٠ ص ١٣١)

إنه وإن كان الطاعن قد حدد دعواه بأنها دعوى منع تعرض تقوم فى أساسها على الحيازة المادية ، إلا أن الثابت فى مدونات الحكم المطعون فيه أن الطاعن ينسب الى المطعون ضدهما الثانى والثالث مشاركتهما للمطعون ضدهما الأولى فى التعرض لحيازته وذلك بإجراء تعديل فى بيانات عقد البيع المسجل ولذلك ضمن طلباته طلباً للحكم بإلغاء هذا التعديل الذى أجرته مأمورية الشهر العقارى التى يمثلها المطعون ضده الثالث بالإشتراك مع وزارة الأوقاف المطعون ضدها الثانية . وإذا أغفل الحكم المطعون فيه الفصل فى هذا الطلب رغم عدم تنازله عنه فقد نعى بالسبب الثالث من أسباب الطعن على الحكم بالخطأ الذى يستوجب نقضه ، ومن ثم فقد أضحى

م ٩٦١

المطعون ضدهما الثانى والثالث خصمين حقيقيين فى الدعوى ، ويتوافر لدى الطاعن مصلحة فى إختصامهما فى هذا الطعن .

(الطعن ١١٧ لسنة ٤٦ ق - جلسة ١٦ / ٤ / ١٩٧٩ س ٣٠ ص ١٣١)

التعرض الذى يبيح لحائز العقار حيازة قانونية رفع دعوى منع التعرض هو الإجراء المادى أو القانونى الموجه الى واضع اليد على أساس حق يتعارض مع حق واضع اليد .

(الطعن ١١٧ لسنة ٤٦ ق - جلسة ١٦ / ٤ / ١٩٧٩ س ٣٠ ص ١٣١)

إذا تعددت أعمال التعرض وتباعدت واستقل بعضها عن بعض أو صدرت عن أشخاص مختلفين فكل عمل من هذه الأعمال يعتبر تعرضا قائما بذاته وتعدد فيها دعاوى منع التعرض بتعدد هذه الأعمال أو الأشخاص الصادرة عنهم ، وتحتسب مدة السنة بالنسبة لكل دعوى من تاريخ وقوع التعرض الذى أنشأ هذه الدعوى ، لما كان ذلك ، وكان البين من مدونات الحكم المطعون فيه انه صدرت عن المطعون ضدها الأولى أعمال تعرض لحيازة الطاعن تنابعت بتقديم الشكوى رقم ١٧٥١ لسنة ١٩٧٠ إدارى الخليفة ، وإقامة الدعوى رقم ..... لسنة ١٩٧٠ مستعجل القاهرة وقد انتهت هذه الأعمال بصدور حكم استئنافى فى ١٩٧٠ / ٥ / ٣١ بعدم إختصاص القضاء المستعجل بنظر الدعوى ، ثم عادت المطعون ضدها الأولى بعد قرابة عام وقدمت شكوى الى المطعون ضدهما الثانى والثالث اللذين قاما بإجراء تصحيح فى ١٩٧١ / ٥ / ١٨ وذلك بالتأشير على هامش عقد شراء الطاعن لعقار النزاع بما يفيد أن حقيقة مساحته هى ٢٢٥ مترا مربعا وليست ٢٦٥,٥ مترا مربعا وكان هذا الإجراء يتضمن اعتداء جديدا على حيازة الطاعن فيما لو ثبت توافر شروطها - وينشئ له حقا فى رفع دعوى منع تعرض مختلفة عن تلك التى نشأت عن الأعمال السابقة . ويبدأ احتساب مدة السنة المقررة لرفعها من تاريخ حدوث هذا التعرض الجديد فى ١٩٧١ / ٥ / ١٨ . وإذا أقام الطاعن دعواه بمنع التعرض فى غضون شهر فبراير سنة ١٩٧٢ فإنه يكون أقامها فى الميعاد القانونى .

(الطعن ١١٧ لسنة ٤٦ ق - جلسة ١٦ / ٤ / ١٩٧٩ س ٣٠ ص ١٣١)

م ٩٦١

يشترط لقبول دعوى منع التعرض أن يكون المدعى عليه قد تعرض للمدعى فى وضع يده ، ولا يعتبر تسليم العين المتنازع عليها تنفيذا للحكم الصادر بذلك ضد واضع اليد تعرضا له . ولما كان الحكم المطعون فيه قد استند فى قضائه برفض دعوى منع التعرض المقامة من الطاعن الأول الى أن تنفيذا للحكم الصادر ضده فى الدعويين رقمى ... لا يعد تعرضا لهذا الطاعن فى وضع يده ، فإن الحكم لا يكون بذلك قد بنى على أسباب متعلقة بأصل الحق وإنما نفى عن الدعوى توافر أحد شروط قبولها .

(الطعن ٥٩٣ لسنة ٤٦ ق - جلسة ١٩٧٩/١١/٢٧ - ص ٣٠ ص ٧٥)

تعتبر دعوى حيازة اذا رفع المستأجر دعوى على المؤجر لتعرضه لحيازته أو استنادا لها - أساس ذلك .

ان حيازة المستأجر تعتبر حيازة للمؤجر واستمرارا لها ، وإذا كان القانون قد أجاز للمستأجر رفع دعوى الحيازة طبقا لنص المادة ٥٧٥ من القانون المدنى فلان له مصلحة شخصية فى الذود عن الحيازة ضد الغير الذى يعتدى عليها ، أما إذا رفع المستأجر دعوى على المؤجر لتعرضه لحيازته أو استنادا لها ، فلا تكزن هذه دعوى حيازة لأنها لا تستند الى الحيازة وإنما تستند الى عقد الإيجار الذى ابرم بينهما لأن دعوى الحيازة هى تلك التى يستند رافعها الى مجرد الحيازة طالبا حمايتها ، وإذا كانت الطاعنة تستند - قبل المؤجر المطعون ضده - فى حيازتها لعين النزاع الى عقد شرائها بالجدك من المستأجر الأسمى ، فإن المادة ٥٩٤ من القانون المدنى وحدها هى التى تحكم صحة هذا العقد وإذا انتهت المحكمة فى الرد على السبب السابق الى ان عقد شراء الطاعنة لا يكتمل الشرائط اللازمة لانطباقها عليه ، فلا على المحكمة ان طبقت عليه قانون إيجار الأماكن ويكون نعى على غير أساس . ولما تقدم يتعين رفض الطعن .

(الطعن رقم ٨٥٩ لسنة ٤٧ ق - جلسة ١٩٨١/٦/٦)



م ٩٦١

دعوى منع التعرض ترمى الى حماية الحيازة ، والتعرض الذى يصلح أساسا لرفعها يتحقق بمجرد تعكير الحيازة والمنازعة فيها ولا يشترط فى التعرض أن يكون قد ألحق ضرر بالحائز .

(الطعن رقم ١١٧٨ لسنة ٤٧ ق - جلسة ١٧/١١/١٩٨٢)

إذا تتابعت أعمال التعرض وتراپطت وكانت صادرة من شخص واحد فإنها تنشئ حالة اعتداء مستمرة يبدأ معها احتساب مدة السنة من تاريخ وقوع أول عمل فى هذه الأعمال يظهر منه بوضوح أنه يتضمن اعتداء على الحيازة .

(الطعن ١٠٤٨ لسنة ٤٧ ق - جلسة ٢٨/١١/١٩٨٢ س ٣٣ ص ١٠٥٩)

دعوى منع التعرض . وجوب رفعها خلال سنة من التعرض . م ٩٦١ مدنى . تخلف ذلك . للمحكمة من تلقاء نفسها ان تقضى بعدم قبولها .

ان المادة ٩٦١ من القانون المدنى تنص على أن « من حاز عقارا واستمر حائزا له سنة كاملة ثم وقع له تعرض فى حيازته له أن يرفع خلال السنة التالية دعوى منع هذا التعرض » . ومؤدى ذلك ان دعوى منع التعرض يجب ان ترفع خلال سنة من وقت وقوع أنتعرض وإلا كانت غير مقبولة ومن ثم فإن المحكمة ملزمة بالتحقق من توافر هذا الشرط الذى يتوقف عليه قبول الدعوى فإذا لم يثبت لديها ان الدعوى رفعت خلال السنة التالية لوقوع التعرض تعين عليها ان تقضى بعدم قبولها دون طلب أو دفع من الخصوم بذلك وإذ إلزم الحكم المطعون فيه ذلك وقضى بعدم قبول الدعوى لرفعها بعد مضي أكثر من سنة من وقوع التعرض فإنه قد أصاب صحيح القانون .

(الطعن ١٠٤٨ لسنة ٤٧ ق - جلسة ٢٨/١١/١٩٨٢ س ٣٣ ص ١٠٥٩)

دعوى منع التعرض . وجوب توافر نية التملك لدى المدعى فيها . لازم ذلك . ان تكون الأموال محل الحيازة جائزا تملكها

م ٩٦١

بالتقادم . أثره . عدم قبول الدعوى من الحائز للأموال الخاصة بالدولة أو الأشخاص الاعتبارية العامة . م ٩٧٠ مدنى .

المقرر وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة انه يتعين توافر نية التملك لمن يبغى حماية يده بدعوى منع التعرض ولازم ذلك ان يكون العقار من العقارات التى يجوز تملكها بالتقادم فلا يكون من الأموال الخاصة بالدولة أو الأشخاص الاعتبارية العامة أو الأوقاف الخيرية التى منع المشرع تملكها أو كسب أى حق عينى عليها بالتقادم بما نص عليه فى المادة ٩٧٠ من القانون المدنى المعدلة بالقانونين ١٤٧/١٩٥٧ - ٣٩/١٩٥٩ ، ومن ثم يتعين على المحكمة فى دعوى منع التعرض ان تحسم النزاع المشار حول ما إذا كان العقار مما يجوز كسب ملكيته بالتقادم أم لا للوصول الى ما اذا كانت حيازته جديرة بالحماية القانونية لمنع التعرض لها أم لا دون ان يعتبر ذلك منها تعرضا لأصل الحق .

(الطعن ١٠٨٠ لسنة ٥٠ ق - جلسة ٢٧/٣/١٩٨٤ س ٣٥ ص ٨٤٦)

أوجب المشرع فى المادة ٩٦١ من القانون المدنى رفع دعوى منع التعرض خلال سنة من حصول التعرض .

(الطعن رقم ١١٧١ لسنة ٥٠ ق - جلسة ٢٣/٥/١٩٨٤)

إذ لم يستلزم القانون لاسباع الحماية لحائز العقار أن يكون التعرض سئ النية فلا على الحكم إن هو لم يعرض لبحث نية الطاعن إذ أن أحكام المادتين ٩٢٤ ، ٩٢٥ من القانون المدنى تخرج عن نطاق هذه الدعوى .

(الطعن رقم ١٢٢٢ لسنة ٥٠ ق - جلسة ٢١/٦/١٩٨٤)

للحائز على الشيوع أن يحمى حيازته بدعوى الحيازة ضد المتعرض له فيها سواء كان هذا المتعرض شريكا معه أو تلقى الحيازة عن هذا الشريك .

(الطعن رقم ١٢٢٢ لسنة ٥٠ ق - جلسة ٢١/٦/١٩٨٤)

م ٩٦١

أوجبت المادتان ٩٥٨ ، ٩٦١ من القانون المدنى أن ترفع دعوى استرداد الحيازة ودعوى منع التعرض خلال السنة التالية لفقدائها أو من وقوع التعرض وهى مدة سقوط يجب أن ترفع الدعوى خلالها وكانت الدعوى تعتبر مرفوعة بإيداع صحيفتها قلم الكتاب طبقا لنص المادة ٦٣ من قانون المرافعات وكان الثابت فى الدعوى أن المطعون ضده أقام دعواه بمنع التعرض بصحيفة قدمها لقلم الكتاب فى ١٩٧٨/٦/١ لمنع التعرض الحاصل بتاريخ ١٩٧٨/٤/١٢ ، فإن الدعوى تكون قد أقيمت فى الميعاد ولا يغير من ذلك تعديل المطعون ضده لطلباته الحاصل فى ١٩٧٩/١٢/٤ الى طلب الحكم باسترداد حيازته ذلك ان التاريخ الأخير لا يعتبر رفعا لدعوى جديدة وأن رفع الدعوى بمنع التعرض فى الميعاد وتكييف المحكمة لها أنها دعوى باسترداد الحيازة أو طلب الحائز الحكم باعتبارها كذلك لا يؤثر على تاريخ رفعها أيا كان تاريخ تعديله الطلب .

(الطعن ٢٠٩٥ لسنة ٥٠ ق - جلسة ١٩٨٥/١/٦ - ص ٣٦ ص ٧٧)

لئن كان يشترط لقبول دعوى منع التعرض توفر الحيازة بعنصريها المادى والمعنوى مما لا يجوز معه لحائز المال العام أن يرفع هذه الدعوى لعدم إمكان توفر نية الملك فى وضع يده ، إلا أنه لما كان الثابت فى الدعوى أن الأرض محل النزاع قد ربطت باسم المطعون ضده كمنافع من قبل مصلحة الضرائب لما يعد ترخيصا له من هذه الجهة بالانتفاع بها مقابل ما تستأديه منه عن هذا الربط ، وكانت حيازة المرخص له فى الانتفاع بالعين المرخص بها وإن اعتبرت حيازة عرضيه فى مواجهة الجهة المرخصة إلا أنها حيازة أصلية فى مواجهة الغير تجيز للحائز رفع دعوى منع التعرض عليه إذا وقع منه اعتداء على الحق المرخص به - لما كان ذلك وكان وضع يد أنطاعن على أرض النزاع بعد إلغاء ربطها عليه قد أضحى بغير سبب فإن الحكم المطعون فيه اذ قضى بتأييد الحكم الابتدائى الذى خلص فى قضائه الى قبول دعوى المطعون ضده ومنع تعرض الطاعن له فى الانتفاع بأرض النزاع يكون قد وافق صحيح القانون ولا يعيبه بعد ذلك ما ورد فى أسبابه .

م ٩٦١

أسباب الحكم المؤيد به التي أحال اليها من تقارير قانونية غير سليمة إذ لمحكمة النقض ان تصوب ذلك دون أن تنقض الحكم .

(الطعن ٢٦٨ لسنة ٥٣ ق - جلسة ١٩٨٦/١٢/٢١)

المقرر في قضاء هذه المحكمة أنه فيما يتعلق بالمدة المعينة لرفع دعوى منع التعرض فإن مدة السنة المشترطه في المادة ٢٦ من قانون المرافعات السابق « المقابلة للمادة ٩٦١ من القانون المدني الحالي عدم مضيها على الفعل الصادر من التعرض في الحيازة هي مدة تقادم خاص تسرى عليه قواعد الانقطاع التي تسرى على التقادم المسقط العادى .

وأن رفع وادع اليد دعواه أمام القضاء المستعجل طالبا منع التعرض له فى حيازته يعتبر بمبناه ومعناه طالبا بمنع التعرض يقطع مدة دعوى وضع اليد حتى اذا صدر الحكم من القضاء المستعجل بعدم الاختصاص لأن رفع الدعوى أمام محكمة غير مختصة يقطع المدة مادام أن رفع الدعوى أمام القضاء المستعجل هو فى ذاته طالبا خاصا بموضوع منع التعرض .

(الطعن ١٠٦٥ لسنة ٥٢ ق - جلسة ١٩٨٧/٥/٢٠)

المقرر فى قضاء هذه المحكمة أن محكمة الموضوع ملزمة بأن تكيف الدعوى وفقا لما تبينه من وقائعها وأن تنزل عليها وصفها الصحيح فى القانون مقيده فى ذلك بالوقائع والطلبات المطروحة عليها . ولما كان الطاعن قد أقام دعواه أمام محكمة أول درجة طالبا الزام المطعون ضدهم بأن يؤدوا له تعويضا قدره عشرون ألف جنيه عن استيلائهم دون وجه حق على الأتيطان المبينة بالصحيفة وحرمانه من الإنتفاع بها والحصول على ريعها استنادا إلى أن هذه الأتيطان مملوكة له وأنها آلت له بالشراء ووضح اليد المدة الطويلة فإن التكييف القانونى السليم للدعوى هو انها اقيمت من الطاعن بطلب تعويضه عن الاستيلاء على أرضه بقيمة الربيع باعتباره مقابل ما حرم من ثماره وذلك على أساس ان هذه الأتيطان مملوكة له وإذا كيف للمحكم المطعون فيه الدعوى على أنها تعويض عن الاعتداء على الحيازة



م ٩٦١

وقضى برفضها على أساس من حجية الحكم الصادر فى دعوى منع التعرض  
١٤٤ لسنة ١٩٧٨ كلى دمنهور الذى أقام قضاءه على أن الطاعن لم يكن  
حائزا لأرض النزاع سنة كاملة قبل حصول التعرض المدعى به وأن واقعة  
الفصب تنتهى تبعا لذلك فى حين أن الحكم الصادر فى دعوى منع التعرض  
لا يمس أصل الحق ولا يجوز حجية فى الدعوى المطروحة والتي تعتبر  
الملكية عنصرا من عناصرها وذلك لاختلاف الدعويين سببا وموضوعا.

(الطعن رقم ٤١٨ لسنة ٥٤ ق - جلسة ١٩٨٧/٥/٢٦)

المقرر فى قضاء هذه المحكمة وجوب توافر نية التملك لمن يبنى  
حماية يده بدعوى منع التعرض مما لازمة أن يكون العقار من العقارات التى  
يجوز تملكها بالتقادم فلا يكون من الأموال العامة التى لا يجوز تملكها به  
عملا بنص الفقرة الثانية من المادة ٨٧ من القانون المدنى وكان الحكم  
المطعون فيه قد واجه دفاع الطاعنين بأن أرض النزاع من قبيل هذه الأموال  
بما أورده منه انه « وحيث إنه عملا بالمادة ٤٤ من قانون المرافعات فإنه لا  
يجوز أن يدفع المدعى عليه دعوى الحيابة بالاستناد الى الحق ولا يجوز الحكم  
فى دعاوى الحيابة على أساس ثبوت الحق أو نفيه ومن ثم فلا يجدى  
المستأنفون « الطاعنون » دفع دعوى الحيابة بالاستناد الى ما يدعونه من أن  
أرض النزاع من المنافع العامة » - فإن هذا الذى أورده الحكم غير صحيح  
فى القانون - ذلك أن تحرى المحكمة ما إذا كان العقار المرفوع بشأنه دعوى  
منع التعرض ملكا عاما أم لا ليس فيه جمع بين دعوى الحيابة والملك إذ  
أن المقصود ان تستبين حقيقة وضع اليد إن كان يخول رفع دعوى الحيابة  
أم لا، حتى اذا رأت الأمر واضحا فى أن العقار من الملك العام وان - النزاع  
بشأنه غير جدى فانها لا تقبل دعوى منع التعرض وإلا فصلت فيها تاركة  
للخصوم المنازعة فى الملك فيما بعد إذ أن قضاءها فى هذا المقام المؤسس  
على أن العقار من المنافع العامة لا يمكن أن يعد حاسما للنزاع فى الملك.

(الطعن ٣٥٣ لسنة ٥٤ ق - جلسة ١٩٨٧/٦/٢٥)

م ٩٦١

إقامة المطعون ضدهما دعواتهما بطلب منع تعرض الطاعن لهما في استئجارهما وانتفاعهما وحيازتهما محل النزاع استنادا الى عقد استئجارهما له لأحقيتهما في استجاره ووضع اليد عليه بموجب ذلك العقد بعد صدور حكم مستعجل بطرد الطاعن المستأجر السابق للمحل . تعلقها بأصل الحق بحسب الطلبات فيها . مخالفة الحكم المطعون فيه ذلك وفصل فيها باعتبارها دعوى حيازة . خطأ.

إذ كان البين من الأوراق أن المطعون ضدهما الأول والثاني أقاما الدعوى رقم ... لسنة ... الجيزة الابتدائية بطلب الحكم بمنع تعرض الطاعن لهما في استئجارهما وانتفاعهما وحيازتهما محل النزاع استنادا الى عقد استئجارهما له المؤرخ ١٩٧٦/٦/٢٠ لأحقيتهما في استجاره ووضع اليد عليه بموجب ذلك العقد بعد صدور الحكم المستعجل بطرد الطاعن المستأجر السابق للمحل ورفض اشكاله في التنفيذ وقبل صدور الحكم في استئنافه الحكم الصادر في الإشكال والذي قضى بإلغائه ووقف تنفيذ حكم الطرد المستعجل ، فان الدعوى بحسب هذه الطلبات وهذا الأساس تعتبر متعلقة بأصل الحق ولا تعد من دعاوى الحيازة إذ يتطلب الفصل فيها التصدي لعقدي إيجار كل من الطاعن والمطعون ضدهما وفقا للمادة ١٦ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ التي تحث على المؤجر تحرير أكثر من عقد إيجار عن الوحدة الواحدة خاصة وأن الأحكام المستعجلة لا تجوز أى حجبه أمام قاضى الموضوع وبعد أن قضى لصالح الطاعن بوقف تنفيذ حكم الطرد المستعجل وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وفصل في الدعوى باعتبارها دعوى حيازة فانه يكون قد أخطأ في تطبيق القانون .

(الطعن ١٨٢٩ لسنة ٥٢ ق - جلسة ١٩٩٠/٥/٣١ - جالس ١٩٩٠/٥/٣١ ص ٢٢٣)

دعوى منع التعرض . وجوب توافر نية التملك لدى رافعها . لازم ذلك . وجوب ان يكسرن العقار محلها جائز تملكه بالتقادم . مقتضاه .

(الطعن ٦١٨ لسنة ٥٧ ق - جلسة ١٩٩٢/٣/١٨ - جالس ١٩٩٢/٣/١٨ ص ٤٣١)

م ٩٦١

التعرض المستند الى قرار إدارى اقتضته مصلحة عامة . عدم  
صلاحيته لرفع دعوى بمنع هذا التعرض . حق الحائز فى اللجوء  
الى القضاء الإدارى دون المحاكم العادية لوقف تنفيذ القرار أو  
إلغائه . م ١٧ ق ٤٦ لسنة ١٩٧٢ . إنتهاء الحكم المطعون فيه الى  
إجابة المطعون عليه الى طلبه بمنع تعرض الطاعن له فى المصنع  
محل النزاع تأسيسا على أن القرار الصادر من الأخير لا يعد قرارا  
إداريا دون بحث الطبيعة القانونية للترخيص الصادر منه بإقامة  
المصنع وما إذا كان صادرا بوصفه سلطة عامة من عدمه قصور  
وفساد فى الاستدلال .

المقرر فى قضاء محكمة النقض ان التعرض المستند الى قرار إدارى  
اقتضته مصلحة عامة ، لا يصلح أساسا لرفع دعوى لمنع هذا التعرض وذلك  
لما يترتب حتما على الحكم فى هذه الدعوى لمصلحة رافعها من تعطيل هذا  
القرار ووقف تنفيذه وهو ما يمتنع على المحاكم بنص المادة ١٧ من قانون  
السلطة القضائية رقم ٤٦ لسنة ١٩٧٢ ولا يكون للحائز فى هذه الحال من  
سبيل لدفع هذا التعرض سوى اللجوء الى القضاء الإدارى لوقف تنفيذ  
القرار أو إلغائه فإن الحكم المطعون فيه إذ أقام قضاءه بإجابة المطعون عليه  
الى طلبه بمنع تعرض الطاعن له فى المصنع محل النزاع على ما خلص اليه  
فى أسبابه من أن القرار الصادر بإزالة المصنع لا يعد قرارا إداريا يمتنع على  
المحاكم العادية التعرض له بإلغائه أو وقف تنفيذه دون ان يعرض لمضمون  
الترخيص الصادر من الطاعن بإقامة ذلك المصنع ، وتحديد طبيعته  
القانونية ، وما إذا كان قد صدر من الجهة الإدارية بوصفها سلطة عامة أم  
بوصفها الجهة المؤجرة فقط وصولا لتحديد مدى اختصاص المحاكم العادية  
بنظر المنازعة الناشئة عنه ، فإنه يكون معيبا بالقصور فى التسبيب والفساد  
فى الاستدلال أدى به الى الخطأ فى تطبيق القانون .

(الطعن ١٦٢٧ لسنة ٥٣ ق - جلسة ١٩٩٣/٥/١٢ ص ٤٤ ص ٣٧٨)

تكييف الدعوى . العبرة فيه بحقيقة المقصود منها وفق  
الطلبات فيها وما يطرح واقعا لها ، الدعوى بطلب الحكم بسد

م ٩٦١

المطلات التي فتحت دون مراعاة قيد المسافة . تكييفها الصحيح أنها دعوى سد مطلات تتعلق بأصل الحق . تكييفها بأنها دعوى منع التعرض التي يوجب القانون رفعها خلال سنة من وقوع التعرض باعتبارها من دعاوى الحيازة والقضاء بعدم قبولها لرفعها بعد الميعاد . مخالفة للقانون وخطأ في تطبيقه .

إذ كانت العبرة في تكييف الدعوى - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - بحقيقة المقصود منها وفق الطلبات فيها وما يطرح واقعا لها وكانت الطاعتان قد أقامتا الدعوى بطلب الحكم بسد المطلات التي فتحتها المطعون ضدهم في بنائهم المجاور لمقار الطاعتين على سند من أن فتح هذه المطلات دون مراعاة قيد المسافة يمثل اعتداء على ملكهما ، فإن التكييف الصحيح لهذه الدعوى يكون باعتبارها دعوى سد مطلات تتعلق بأصل الحق ، وإذا خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر بأن اعتبر الدعوى من دعاوى منع التعرض التي يوجب القانون رفعها خلال سنة من تاريخ وقوع التعرض باعتبارها من دعاوى الحيازة ورتب على تجاوز هذا الموعد في رفع الدعوى قضاءه بعدم قبولها لرفعها بعد الميعاد فإنه يكون قد خالف القانون وأخطأ في تطبيقه .

(الطعن ١٨٦٣ لسنة ٥٩ ق - جلسة ١٨/١١/١٩٩٣ ص ٤٤ ص ٢٣٢)

دعوى منع التعرض . دعوى تتميز لها كيانها الخاص تقوم على الحيازة بصرف النظر عن أساسها ومشروعيتها . لا محل فيها للتعرض لبحث الملكية وفحص مستنداتها . إعتبارها بهذه المثابة مستقلة عن دعوى تثبيت ملكية عقار النزاع والتعويض . مؤداه . عدم جواز تقديم طلب تثبيت الملكية والتعويض في صورة طلب عارض في دعوى منع التعرض . لا يغير من ذلك إضافة طلب منع التعرض الى الطلب العارض المشار اليه . علة ذلك .

لما كان الثابت أن المطعون ضده قد إفتح دعواه بطلب الحكم له ضد الطاعنه بمنع تعرضها له في إقامة السور محل النزاع وبالتالي فهي من



م ٩٦١

دعاوى الحيابة المعروفة فى القانون أساسها الأصل الحيازة بشروطها القانونية ومرماها حماية هذه الحيازة بصرف النظر عن أساسها ومشروعيتها فلا محل للتعرض فيها لمبحث الملكية وفحص ما يتمسك به الخصوم من مستنداتها لأنها لا تتناول غير واقعة الحيازة ومن ثم فإنها تعد بهذه التوبة دعوى متميزة لها كيانها الخاص ومستقلة كل الإستقلال عن طلب المطعون ضده تثبيت ملكيته للأرض البالغ مساحتها ١٣ : ٢٥٣ م ٢ وعدم تعرض الطاعنة له فى هذه الملكية وإلزامها بأن تؤدي إليه خمسمائة جنيه كتعويض عما لحقه من أضرار لأن البحث فى هذا الطلب يتناول أساس حق الملكية ومشروعيته لا يغير من ذلك ما جاء على لسان المطعون ضده من أن الطاعنة متعرضة له ويطلب منع تعرضها لأن مقصوده من هذا الطلب تقرير الملك له وبالتالي لا يجوز تقديمه فى صورة طلب عارض لإختلافه عن الطلب الأصلي فى موضوعه وسببه.

(الطعن ٨٦٥ لسنة ٦١ ق - جلسة ١١/٣٠/١٩٩٥ س ٤٦ ص ١٢٨٠)

تنفيذ الحكم الصادر بتسليم الطاعنين نصيب كل منهم مفرزا . عدم إعتباره تعرضا للمطعون ضده واضع اليد على جزء من مسطح تلك الأرض يجيز له رفع دعوى منع التعرض .

(الطعن ٣٤٦٧ لسنة ٦١ ق - جلسة ١١/٤/١٩٩٧ : لم ينشر بعد)

لكل ذى يد على عقار أن يحمى يده بدعاوى وضع اليد . وضع اليد بمعناه القانونى وقوعه على العقار المفرز كما يقع على الحصه الشائعة . عدم وجود تفرقة فى الحماية بين وضع اليد على الشيوع ووضع اليد الخالص . مؤداه . لكل واضع يد خالصة أو على الشيوع الإستعانة بدعاوى وضع اليد فى حماية يده . رفعها من الشريك فى الملك الشائع لدفع التعرض الواقع له ، مقبول .

المقرر فى قضاء هذه المحكمة أن القانون جعل لكل ذى يد على عقار أن يحمى يده بدعاوى وضع اليد ، ولما كان وضع اليد بمعناه القانونى كما يقع على العقار المفرز يقع على الحصه الشائعة .... ، ولما كان لا يوجد

م ٩٦١

فى القانون أية تفرقة فى الحماية بين وضع اليد على الشيوع ووضع اليد الخالص لعدم وجود أى مقتضى ، فإنه يكون لكل واضع يد خالصة أو على الشيوع أن يستعين بدعاوى وضع اليد فى حماية يده . فيقبل رفع هذه الدعاوى من الشريك فى الملك الشائع لدفع التعرض الواقع له أيا كان التعرض . فإن وقع من أحد الشركاء فى العقار المشاع فعل من أفعال التعرض فإنه يجوز لهؤلاء الشركاء أن يستعينوا بدعوى منع التعرض .

( الطعن ٨٩١ لسنة ٦٢ق - جلسة ١٨/١/١٩٩٨م ينشر بعد )

وضع المطعون عليهما اليد على مساحة من أعيان النزاع فى حدود حصتهما الشائعة المملوكة لهما والتي تقع ضمن مساحة أكبر تمتلك الدولة حصة شائعة فيها ويضع الطاعن بصفته يده عليها مفرزة . لا يحول بينهما وبين حقهما فى حماية يدهما بدعاوى اليد ومنها منع تعرض الطاعن لهما . علة ذلك .

لما كان الثابت من الأوراق - وبما لا خلاف عليه بين الخصوم - أن المطعون عليهما « أولاً ، تضعان اليد على مساحة معينة فى حدود حصتهما الشائعة المملوكة لهما والتي تقع ضمن مساحة أكبر تمتلك الدولة بدورها حصة شائعة فيها فيكون لهما - بصفتهما هذه - أن يستعينا بدعاوى اليد - ومن بينها دعوى منع التعرض - فى حماية يدهما لمنع تعرض الطاعن لهما ، ولا يحول بينهما وبين هذه الحماية أن يكون الطاعن بصفته - بدوره - مالكا لحصة على الشيوع فى كامل المساحة يضع اليد عليها مفرزة خصص جزء منها دارا للمسنين ويؤجر باقيها لآخرين لأن مرد كل ذلك يخضع لأحكام الملكية الشائعة والقواعد التى وضعها الشارع لتنظيمها والتي تقضى بأن لكل من الشركاء على الشيوع حق ملكية حقيقية فى حصته الشائعة .

(الطعن رقم ٨٩١ لسنة ٦٢ق - جلسة ١٨/١/١٩٩٨م ينشر بعد )

إستناد الطاعن فى طلبه منع تعرض المطعون عليه له فى عقار التداعى الى حقوقه المترتبة على شرائه المبيع بعقد عرفى

م ٩٦١

مقترن بوضع اليد . دفاع جوهرى . قضاء الحكم المطعون فيه برفض الدعوى إستنادا لعدم إنتقال الملكية له بالتسجيل . فساد فى الإستدلال وقصور فى التسبيب .

لما كان الحكم المطعون فيه قد أقام قضاءه برفض الدعوى على ما أورده من القول أن ملكية العين فى جزء منها لم ينتقل الى البائعة لعدم تسجيل الحكم الصادر لها بصحة ونفاذ عقد البيع المؤرخ ١٩٧١/٧/٢٨ وأن الملكية لم تنتقل اليها سوى عن حصة قدرها ١٣ ط من ٢٤ ط بموجب عقد شهر حق الإرث وحكم صحة التعاقد المشهر تحت رقم ٤٠٧ بتاريخ ١٩٧٧/٧/١٣ .... وذلك بحسبان أن الملكية فى المواد العقارية لا تنتقل سواء بين المتعاقدين أو الغير إلا بالتسجيل ، وكان الثابت أن المستأنف ضده أقام دعواه إستنادا إلى مشتراه بموجب عقدى بيع إبتدائيين مؤرخين ١٩٨٠/١١/١٢ ، ١٩٨٠/١٢/١٣ وهما لا يرتبان أثرا فى إنتقال الملكية اليه لعدم تسجيلهما ولم يقدم المستأنف ضده سببا آخر من أسباب كسب الملكية يمكن التعويل عليه .... ، وكان هذا الذى ساقه الحكم المطعون فيه ركيزة لقضائه برفض دعوى الطاعن لا يواجه دفاعه وما تمسك به من حيازته لعقار التداعى وتعرض المطعون عليه بصفته له فيه على ما هو ثابت من أوراق الدعوى وتقرير الخبر المندوب فيها ، والذى يصلح لأن يكون أساسا لطلبه الحكم بمنع هذا التعرض ، وهو دفاع جوهرى من شأنه إن صح - أن يتغير به وجه الرأى فى الدعوى ، فإنه يكون معيبا بالفساد فى الإستدلال فضلا عن القصور فى التسبيب .

(الطعن رقم ٩٥١ لسنة ٦٢ ق - جلسة ١٩٩٨/١/١٨)

ثبوت أن أرض النزاع من أملاك الدولة الخاصة وأن المطعون ضده الأول طلب شرائها من إدارة الأنوال المستردة وأن المطعون ضدهما طلبا شرائها من الهيئة العامة للإصلاح الزراعى وعدم زعم أيهما أن حيازتهما لها انتزعت منهما بالآوة أو بالغصب أو نتيجة غش أو خداع أو تدليس . أثره. عدم قبول دعواهما بطلب استرداد الحيازة ومنع التعرض القضاء برد

م ٩٦١

حيازتهما للأرض ويمنع تعرض الطاعنة لهما . مخالفة للقانون  
وخطأ في تطبيقه .

لما كان الواقع في الدعوى في ضوء ما حصله الحكم المطعون  
فيه ، وأقر به المطعون ضدهما في صحيفة دعواهما أن قطعة الأرض  
موضوع النزاع من أملاك الدولة الخاصة ، وأن أولهما طلب من إدارة  
الأموال المستردة في ١٩٨٥/١٢/٦ أن تبيعه إياها ، ثم طلب الإثنان من  
الهيئة العامة للإصلاح الزراعي شراءها في ١٩٩٤/٢/٧ فإن دعواهما  
بطلب منع التعرض لهما فيها تكون حرة بعدم القبول لورودها على مال  
لا ترد عليه دعاوى الحيازة وإذا لم يزعم المطعون ضدهما أن حيازتهما  
انتزعت منهما بالقوة أو بالغصب علناً أو خفية ، أو نتيجة غش أو خداع  
أو تدليس - وهو شرط لازم لقبول دعوى استرداد الحيازة - وإنما قالاً إنهما  
فوجئتا بتعرض بعض عمال الشركة الطاعنة لهما في حيازتهما وتقديم  
بلاغ ضدهم فإن طلبهما استرداد الحيازة يكون هو الآخر حقيقياً بعدم  
القبول . ولما كان الحكم المطعون فيه قد خالف هذا النظر وقضى برد  
حيازة المطعون ضدهما للأرض موضع النزاع وبمنع تعرض الطاعنة لهما، فإنه  
يكون قد خالف القانون وأخطأ في تطبيقه .

( الطعن ٣٣٦٩ لسنة ٦٨ ق - جلسة ١٩٩٩/١١/٣٠ )



(١) من حاز عقارا واستمر حائزا له سنة كاملة وخشى  
سبب معقولة التعرض له من جراء أعمال جديدة تهدد  
حياته ، كان له أن يرفع الأمر الى القاضي طالبا وقف هذه  
الأعمال . بشرط الا تكون قد تمت ولم ينقض عام على البدء  
فى العمل الذى يكون من شأنه ان يحدث الضرر .

(٢) وللقاضى ان يمنع استمرار الأعمال أو أن يأذن فى  
استمرارها ، وفى كلتا الحالتين يجوز للقاضى ان يأمر بتقديم  
كفالة مناسبة تكون فى حالة الحكم بوقف الأعمال ضمانا  
لاصلاح الضرر الناشئ من هذا الوقف ، متى تبين بحكم  
نهائى ان الاعتراض على استمرارها كان على غير أساس ،  
وتكون فى حالة الحكم باستمرار الاعمال ضمانا لازالة هذه  
الأعمال كلها أو بعضها اصلاحا للضرر الذى يصيب الحائز اذا  
حصل على حكم نهائى فى مصلحته .

التنصيص : تعريية المقابلة :

هذه المادة تقابل فى نصوص القانون المدنى بالاقطار العربية  
المواد التالية :

الليبي م ٩٦٦ والعراقي ١١٥٥ .

أحكام القضاء :

دعوى وقف الأعمال الجديدة التى تعد من دعاوى وضع اليد ويرفع  
الإستئناف عن الحكم الصادر فيها لمحكمة الإستئناف طبقا للمادة الخامسة  
من القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٩ بشأن السلطة القضائية هى الدعوى التى

م ٩٦٢

يكون سببها وضع اليد على عقار أو حق عيني عقارى وموضوعها حماية اليد من تعرض يهددها ومقتضى الفصل فيها ثبوت الحيازة القانونية وتوافر أركانها والشروط اللازمة لحمايتها . وتختلف هذه الدعوى عن الطلب المستعجل الذى يرفع الى قاضى الأمور المستعجلة بوصفه كذلك ويقضى فيه على هذا الأساس إذ مناط إختصاصه بنظر هذا الطلب ان يقوم على توافر الخطر والإستعجال الذى يبرر تداخله لإصدار قرار وقتى يراد به رد عدوانه أن يبدو للوهلة الأولى انه بغير حق ومنع خطر لا يمكن تداركه أو يخشى إستفحاله أما ما فات عليه الوقت والحكم الذى يصدره القاضى المستعجل فى هذا الشأن هو قضاء بإجراء وقتى لا يمس أصل الحق مما يرفع الإستئناف عنه أمام المحكمة الابتدائية طبقا للمادة ٥١ من قانون المرافعات .

( الطعن رقم ٢٠٣ لسنة ٣١ ق - جلسة ١٩٦٦/١/١٨ )

م ٩٦٣

### مادة ٩٦٣

إذا تنازع أشخاص متعددون على حيازة حق واحد اعتبر  
بصفة مؤقتة أن حائزه هو من له الحيازة المادية ، إلا إذا ظهر  
أنه قد حصل على هذه الحيازة بطريقة معيبة .

النصوص العربية المقابلة :

هذه المادة تقابل في نصوص القانون المدني بالاقطار العربية  
المواد التالية :

الليبي م ٩٦٧ .

أحكام القضاء :

أن مجرد المنازعة القضائية لا ينفي قانوناً صفة الهدوء عن الحيازة  
فإذا اعتبر الحكم أن صفة الهدوء الواجب توافرها لاكتساب الملكية بالتقادم  
قد زالت عن الحياة لمجرد أن منازع الحائز رفع عليه الدعوى باسترداد حيازة  
العين ثم رفع الدعوى باستحقاقها فإنه يكون قد أخطأ في تطبيق القانون .

( الطعن رقم ١٤٢ لسنة ١٧ ق - جلسة ١٣/٥/١٩٤٩ )

لا يكفي لاستفادة نازع الملكية الذي رسا عليه مزاد العقار المنزوعة  
ملكيته من التقادم الخمسى تذرعه بجهله حقيقة هذه الملكية أو أن أحدا لم  
ينه اليه ذلك بل واجبه وهو البحث والاستقصاء وراء هذا البيان والا كان  
تقصيره مما يتعارض مع حسن النية ولا يجوز له أن يفيد من قصيره .

( الطعن رقم ٤٣٣ لسنة ٢٢ ق - جلسة ٣١/٥/١٩٥٦ س ٧ ص ٦٦١ )

م ٩٦٤

### مادة ٩٦٤

من كان حائزا للحق اعتبر صاحبه حتى يقوم الدليل على العكس.

النصوص العربية المقابلة،

هذه المادة تقابل في نصوص القانون المدني بالاقطار العربية  
المواد التالية :

الليبي م ٩٦٨ والعراقي ١١٥٧ .

أحكام القضاء،

إذا كان الحكم قد انتهى الى ما قرره من نفى للملكية حائز الأرض  
موضوع النزاع بأسباب موضوعية سائغة فانه لا يكون هناك محل للنعي  
عليه بالخطأ في فهم أثر القرينة المستفادة من الحيابة المنصوص عليها في  
المادة ٩٦٤ مدني ذلك ان الحيابة مجرد قرينة على الملك يجوز نفيها .

( نقض جلسة ١٩٥٦/٢/٢ س ٧ مج فني مدني ص ١٦٢ )



## مادة ٩٦٥

(١) يعد حسن النية من يحوز الحق وهو يجهل انه يعتدى على حق الغير ، الا اذا كان هذا الحق ناشئاً عن خطأ جسيم .

(٢) فاذا كان الحائز شخصاً معنوياً فالعبرة بنية من يمثله .

(٣) وحسن النية يفترض دائماً ما لم يقم الدليل على العكس .

النصوص العربية المقابلة :

هذه المادة تقابل في نصوص القانون المدني بالاقطار العربية المواد التالية :

الليبى م ٩٦٩ والعراقى ١١٤٨ .

أحكام القضاء :

ان تعرف حقيقة نية واضع اليد عند البحث فى تملك غلة العين الموجودة تحت يده هو مما يتعلق بموضوع الدعوى ، فمن سلطة محكمة الموضوع وحدها تقديره ، ولا رقابة لمحكمة النقض عليها فى ذلك متى كان قضاؤها مبني على مقدمات من شأنها أن تؤدى الى النتيجة التى انتهت اليها . فإذا كان الحكم قد أسس انتفاء حسن النية لدى واضع اليد ( وزارة الأوقاف ) على علمها بحجج الوقف جميعاً ، وعلى ما كان منها من الإكتفاء بقول موظف لديها فى شأن هذه الحجج ، وعلى وضع يدها على الوقف المتنازع عليه واستغلالها إياه بصفتها ناظرة دون أن تستصدر بهذه النظارة حكماً من جهة القضاء ، فلا سبيل للجدل فى هذا التقدير لدى محكمة النقض .

(الطعن رقم ٢٧ لسنة ١٢ ق - جلسة ١٩٤٣/١/٢٨) (١)

(١) راجع فى هذا الموسوعة الذهبية للأستاذين / حسن الفكهانى وعبد النعم حسنى ج ٤ ص ٧٧٤ .

م ٩٦٥

حسن النية الذى يقتضيه التملك بالتقادم الخمسى هو اعتقاد المتصرف اليه اعتقادا تاما حين التصرف ان المتصرف مالك لما يتصرف فيه ، فإن كان هذا الاعتقاد يشوبه أدنى شك امتنع حسن النية وحسن النية مسألة واقعية يستقل بتقديرها قاضى الموضوع . فإذا كان الحكم إذ نفى حسن النية عن المشتري قد أتخذ من اهماله تحرى ملكية بائعة قرينة أضافها الى القرائن الأخرى التى أوردها واستخلص من مجموعها انه لم يكن حسن النية فلا سبيل عليه لمحكمة النقض .

(الطعن رقم ١٤٨ لسنة ١٦ ق - جلسة ١٩٤٨/١/٢٩)

ان مجال التحدى بالحيازة كسند للملك فى المنقول هو أن تكون الحيازة قد صاحبها حسن النية ، ومن مستلزمات حسن نية المشتري لعين يعلم أنها موقوفة ، أى محبوسة عن التصرف ، أن يتعرف كيف وبأى شرط جاز للناظر التصرف فيها . فإذا كان الثابت ان المحكمة الشرعية وافقت على ابدال عدد وابور موقوف وآلاته بضمن حددته ورخصت لذمار الوقف الثالثة فى الاتفاق مع راغبى الشراء على ثمن لا يقل عن الثمن المحدد وأن يحرروا معهم عقودا ابتدائية بالبيع على الا ينفذ ذلك الا بعد ايداع الثمن جميعه خزانة المحكمة وتوقيع صيغة البيع وأن أحد الناظر باع بصفته هذه ، العدد والآلات المذكورة بضمن أقل من الثمن الذى حددته المحكمة الشرعية دفعه المشتري الى الناظر وتسلم المبيع ، وقضت المحكمة بإبطال هذا البيع لوقوعه بضمن يقل عما أذنت به المحكمة الشرعية . مؤسسة ذلك على ما قالته من أن القاضى الشرعى هو صاحب الولاية فى شئون الوقف وله أن يأذن الناظر بإستبداله وانه ليس لمن تعاقد مع الناظر الذى خرج عن حدود وكالته أن يشكو من طلب البطلان لأنه اما أن يكون عالما بما تضمنه التفويض الذى يخول الناظر حق التصرف فى مال الوقف أو غير عالم به ، وهو فى كلا الحالين يجب أن يتحمل تبعه خطئه أو تقصيره أو اهماله ، فهذا الحكم يكون سديدا وفيه الرد المكافى على ما يتمسك به المشتري من أن الحيازة فى المنقول سند الملكية .

(الطعن رقم ١٤٠ لسنة ١٧ ق - جلسة ١٩٤٩/١/١٣)

م ٩٦٥

بحسب المحكمة أن تبين في حكمها الحقيقة التي اقتنعت بها وأوردت دليلها وهي بعد غير ملزمة أن تتبع الخصوم في مناحي أقوالهم ومختلف حججهم وأن ترد استقلالا على كل قول أو حجة أثاروها في دفاعهم فإذا كانت المحكمة قد نفت حسن نية الطاعنة في قبض ما قبضته من ربع حصة في وقف بما قالته من أن هذه الطاعنة لم تنكر أنها كانت خصما في النزاع على هذا الاستحقاق وأنها حضرت الجلسات التي نظرت فيها الدعوى بشأن هذا النزاع حتى إنتهى بحكم نهائي ، وأن الحكم الذي استندت اليه في بيان حسن نيتها لا قيمة له في هذا الصدد لصدوره بعد الحكم الفاصل في الاستحقاق الذي كان متنازعا عليه ، فضلا عن أن محكمة النقض قد قضت بإلغائه فزال بذلك كل ما ترتب عليه من آثار فذلك كاف لحمل ما قضت به من انتفاء حسن النية ولا مخالفة فيه القانون .

(الطعن رقم ١٢٥ لسنة ١٩ ق و ٣٧ لسنة ٢٠ ق - جلسة ١٩٥٢/١/٣)

إذا كان الحكم المطعون فيه قد اشترط لامكان التملك بالتقادم الخمسى ان يكون واضح اليد الذى اشترى من غير مالك حسن النية وقت تلقى الحق ، فإن هذا الحكم لا يكون قد خالف القانون وليس فيما أورده المادتان ٧ و ١٢ من قانون التسجيل رقم ١٩ لسنة ١٩٢٣ ما يغير من هذا النظر .

(الطعن رقم ٢٨٦ لسنة ٢٠ ق - جلسة ١٩٥٣/١٠/١٥)

ثبوت حيازة المال المودع وفقا للمادة ٦٠٨ من القانون المدنى القديم يستفاد منه وجود السبب الصحيح وحسن النية الا إذا ثبت ما يخالف ذلك . واذن فمتى كانت المطعون عليها الأولى قد تمسكت بقرينة الحيازة الدالة على ملكية القاصرين للمال المودع في حسابهما بأحد البنوك فإن عبء اثبات ما يخالف هذه القرينة يقع على عاتق من يدعى العكس ، ولا يغير من هذا الحكم ذكر المودع باسمه المال ان سبب تملكه لهذا المال هو الهبة .

(الطعن رقم ١٣٠ لسنة ٢٠ ق - جلسة ١٩٥٣/١١/٢٦)

م ٩٦٥

لقاضى الموضوع ملابطة تامة فى استخلاص حسن النية وسوئها من مظانها فى الدعوى ومما يستشفه من ظروفها وملابساتها استخلاصا قائما على أسباب مسوغة وكافية لحمل قضائه من عدم استفادة البائع من التقدم الخمسى .

(الطعن رقم ٤٣٣ لسنة ٢٢ ق - جلسة ١٩٥٦/٥/٣١ ص ٧ ص ٦٦١)  
حسن النية مفترض دائما لدى الحائز الى ان يقوم الدليل على العكس.

( نقض جلسة ١٩٦٨/٢/١٥ ص ١٩ مج فنى مدنى ص ٣٠٤ )  
مفاد نص الفقرة الأولى من المادة ٩٦٥ من القانون المدنى انه يشترط لحسن النية ان يجهل الحائز انه يعتدى على حق الغير ولا يخالجه أى شك فى هذا، كما يجب الا يرتكب خطأ جسيما فى جهله بأنه يعتدى على حق الغير.

( نقض جلسة ١٩٦٨/١٠/٢٩ ص ١٩ مج فنى مدنى ص ١٢٨٧ )

لئن كان لقاضى الموضوع السلطة التامة فى استخلاص حسن نية واضع اليد - فى التملك بالتقادم القصير - من نصوص العقد ومن الظروف الملابسة لتحريره ، الا أنه يتعين ان يكون استخلاصه قائما على أسباب سائغة وكافية لحمل قضائه .

(الطعن ٤٠٣ لسنة ٤٠ ق - جلسة ١٩٧٦/١١/٢٣ ص ٢٧ ص ١٦٢٧)  
حسن النية الذى يقتضيه التملك بالتقادم القصير هو اعتقاد المتصرف اليه اعتقادا تاما حين التصرف ان المتصرف مالك لما يتصرف فيه، فإذا شاب هذا الاعتقاد أدنى شك امتنع حسن النية .

(الطعن ٤٠٣ لسنة ٤٠ ق - جلسة ١٩٧٦/١١/٢٣ ص ٢٧ ص ١٦٢٧)



م ٩٦٥

حسن النية يفترض دائما لدى الحائز ما لم يقيم الدليل على العكس. سوء النية المانع من اكتساب الملك بالتقادم الخمسى. مناطه.

المقرر - فى قضاء هذه المحكمة - تطبيقا لنص الفقرة الثانية من المادة ٩٦٥ من القانون المدنى والفقرة الثانية من المادة ٩٦٩ من هذا القانون ان حسن النية يفترض دائما ما لم يقيم الدليل على العكس وأن مناط سوء النية المانع من إكتساب الملك بالتقادم الخمسى هو ثبوت علم المتصرف اليه وقت تلقى الحق بأن المتصرف غير مالك لما يتصرف فيه.

(الطعن ٢٢٤ لسنة ٥٤ ق - جلسة ١٩٨٧/١١/٢٦ ص ٣٨ ع ١٠١٢)

افتراض حسن نية الحائز للعقار ما لم يثبت العكس ، إعتبره سبب النية منذ علمه بعيوب سند حيازته كإعلانه بدعوى استحقاق العقار . القضاء بالزام الحائز بالريع عن فترة سابقة على العلم دون بيان كيفية استخلاص سوء النية . خطأ وقصور .

وإذ كان من المقرر ان الحائز يعتبر سبب النية من الوقت الذى يعلم فيه بعيوب سند حيازته ، وهو يعتبر كذلك من تاريخ إعلانه برفع الدعوى عليه شى خصص استحقاق العقار . وحسن النية يفترض دائما فى الحائز حتى يقدم الدليل على العكس . وكان الثابت ان المطعون عليهم أقاموا الدعوى ضد الطاعنين الثانى ، والثالث بطلب الريع سنة ١٩٧٢ ، وقد تمسك الأخيران بأنهما حائزان لأرض النزاع بحسن نية توجب العقد المسجل رقم ... الصادر لهما من الطاعنة الأولى ، فقد كان مقتضى ذلك الزامهما بالريع من تاريخ اعلانهما برفع الدعوى وهو الوقت الذى يعتبر الحائز فيه سبب النية بعلمه بالعيوب اللاصق بسند حيازته ، غير ان الحكم المطعون فيه قضى بالزامهم بالريع عن الفترة من سنة ١٩٦٩ حتى تاريخ إعلان صحيفة الدعوى الابتدائية ، دون ان يبين فى أسبابه كيف أفاد استخلاص سوء النية وعلم الطاعنين بالعيوب اللاصق بسند استحقاقهم

م ٩٦٥

خلال هذه الفترة ، ودون ان يرد على دفاعهم في هذا الخصوص وهو دفاع جوهرى قد يتغير به وجه الرأى فى الدعوى . لما كان ذلك ، فإن الحكم المطعون فيه يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون وعابه القصور فى التسبيب .

(الطعن ١٠٦٨ لسنة ٤٧ ق - جلسة ١٩٨١/٤/٧ - ٣٢ ص ١٠٧٣)

استخلاص حسن نية الحائز وانتفاء سوء نيته . من سلطة قاضى الموضوع متى كان استخلاصه سائغا .

الفصل فى توافر حسن نية الحائز وانتفاء سوء نيته من مسائل الواقع التى يستقل قاضى الموضوع بتقديرها ، ولا يخضع حكمه لرقابة محكمة النقض متى كان إستخلاصه سائغا .

(الطعن ٢٢٤ لسنة ٥٤ ق - جلسة ١٩٨٧/١١/٢٦ - ٣٨ ص ١٠١٢)

الحيازة فى المنقول سند الملكية . المشتري حسن النية يملك المنقول بالحيازة . حق الإمتياز . لا يحتج به على من حاز منقولا بحسن نية . م ١/١١٢٣ مدنى .

من المقرر - أن الحيازة فى المنقول أصلا سند الملكية وأن المشتري حسن انية يملك المنقول بالحيازة ، وأن حق الامتياز - وعلى ما نصت عليه الفقرة الأولى من المادة ١١٢٣ من التقنين المدنى - لا يحتج به على من حاز منقولا بحسن نية .

(الطعن ١٨٣٤ لسنة ٥٤ ق - جلسة ١٩٩٠/٥/٢١ - ٤١ ص ١٦٤)

حق الحائز فى حبس الشئ لحين استيفائه ما أنفقه عليه من مصروفات ضرورية .

الحائز حسن النية أو سيئها . حقه فى حبس الشئ . الذى أنفق عليه مصروفات ضرورية أو نافعة حتى يستوفى ما هو مستحق له م ٢٤٦

م ٩٦٥

مدنى الحكم بتسليم المبيع . رفضه ما قضا . به الحائز من حقه فى الحبس حتى يسترد قيمة بناء اقامة فى العين خطأ وقصور

(الطعن ٣١٦٠ لسنة ٥٨ ق - جلسة ١٩٩١/٥/٢٨ س ٤٢ ص ١٢٢١)

و اية . تقادم و التقادم الخمسى . حيازة . محكمة  
موضوع

حسن النية دائما يفترض لدى الحائز ما لم يقم الدليل على  
العكس . استخلاص حسن النية وسوئها . من سلطة قاضى الموضوع متى  
كان استخلاصه سائغا .

المقرر فى قضاء هذه المحكمة أن حسن النية يفترض دائما ما لم يقم  
الدليل على العكس ، وأن لقاضى الموضوع السلطة التامة فى استخلاص  
حسن النية وسوئها من مظانها فى الدعوى وما يستشفه من ظروفها  
وملابساتها متى كان استخلاصه سائغا ومستندا الى وقائع ثابته بالأوراق .

(الطعون أرقام ١٠٢٦ ، ١١٣٠ ، ١١٧٩ لسنة ٦٠ ق - جلسة ١٩٩٢/١/٢٦  
س ٤٣ ص ٢٤٢ )

حسن النية عند الحائز شرطا لتملك العقار بالتقادم  
الخمسى .

حسن نية الذى يقتضيه تملك العقار بالتقادم الخمسى . ماهيته .  
تمسك الطاعن بسبق منازعته للمطعون ضدهما فى وضع يدهما على أطياف  
النزاع قبل تلقى حقهما عليها بالعقد المسجل وتقديمه الدليل على دفاعه .  
قضاء الحكم برفض الدعوى تأسيسا على تملك المطعون ضدهما أطياف  
النزاع بالتقادم الخمسى دون اطلاعه على مستندات الطاعن وبحثها رغم ما  
قد يكون لها من دلالة مؤثرة فى الدعوى بشأن ثبوت حسن النية أو  
سوتها . مخالفة للثابت بالأوراق وقصور .

(الطعن ١٠٣٤ لسنة ٥٨ ق - جلسة ١٩٩٣/٦/١٥ س ٤٤ ص ٦٨٢)

(١) لا تزول صفة حسن النية لدى الحائز الا من الوقت الذي يصبح فيه عالما ان حيازته اعتداء على حق الغير .

(٢) ويزول حسن النية من وقت اعلان الحائز بعيوب حيازته في صحيفة الدعوى ، ويعد سئ النية من اغتصب بالاكراه الحيازة من غيره .

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل في نصوص انقانون المدني بالاقطار العربية المواد التالية :

الليبي م ٩٧٠ والعراقي ١١٤٨ .

أحكام القضاء:

ان تعرف حقيقة نية واضع اليد عند البحث في تملك غلة العين الموجودة تحت يده هو مما يتعلق بموضوع الدعوى ، فمن سلطة محكمة الموضوع وحدها تقديره، ولا رقابة لمحكمة النقض عليها في ذلك متى كان قضاؤها مبنيا على مقدمات من شأنها أن تؤدي الى النتيجة التي إنتهت إليها . فإذا كان الحكم قد أسس انتفاء حسن النية لدى واضع ( وزارة الأوقاف ) على علمها بحجج الوقف جميعا ، وعلى ما كان منها من الإكتفاء بقول موظف لديها في شأن هذه الحجج، وعلى وضع يدها على الوقف المتنازع عليه واستغلالها اياه بصفتها ناظرة دون أن تستصدر بهذه النظارة حكما من جهة القضاء ، فلا سبيل للجدل في هذا التقدير لدى محكمة النقض .

(الطعن رقم ٢٧ لسنة ١٢ ق - جلسة ١٩٤٣/١/٢٨)

لا مخالفة للقانون في ان يعتبر الحكم الطاعنة سيئة النية في قبض ما قبضته من ريع حصة في وقت من تاريخ اعلانها بصحيفة الدعوى المقامة



م ٩٦٦

عليها من أحد الورثة ، اذ يكفي لتحقيق سوء النية لديها علمها بالعيب اللاصق بسند استحقاقها ولو كان مصدر هذا العلم من كان يقاضيه وحده في الدعوى منكر استحقاقها ومدعي الاستحقاق لنفسه عن طريق مورثته وقضى له في دعواه دون أن يشترك معه فيها باقي المطعون عليهم .

(الطعن رقم ١٢٥ لسنة ١٩ ق و ٣٧ لسنة ٢٠٠٠ ق - جلسة ١٩٥٢/١/٣ - مجموعة القواعد القانونية في ٢٥ عاما ص ٥٨٧) <sup>(١)</sup>

اذا كان الحكم المطعون فيه قد اعتبر الطاعة سيئة النية في قبض ما قبضته من ريع حمية في وقف بعد ان أعلنت بالدعوى الشرعية المقامة عليها في هذا الخصوص وعلمت منها بالعيب الذي يشوب سند استحقاقها فإنه لا يكون قد أخطأ ذلك بأن الحائز يعتبر من النية من الوقت الذي علم فيه بعيوب سند حيازته ، وهو يعتبر كذلك من تاريخ رفع الدعوى عليه في خصوص استحقاق ائتمار ، لأن الحكم الذي يصدر فيها يستند الى تاريخ رفعها . ولا يبطل الحكم عدم بيانه القواعد والنصوص القانونية التي أسس عليها قضاءه متى كانت النتيجة التي إنتهى اليها صحيحة قانونا .

(الطعن رقم ١٢٥ لسنة ١٩ ق و ٣٧ لسنة ٢٠٠٠ ق - جلسة ١٩٥٢/١/٣ - مجموعة القواعد القانونية في ٢٥ عاما ص ٥٨٧) <sup>(١)</sup>

بحسب المحكمة أن تبين في حكمها الحقيقة التي اقتنعت بها وأوردت دليلها وهي بعد غير ملزمة أن تتبع الخصوم في مناحي اقوالهم ومختلف حججهم وأن ترد استقلالاً على كل قول أو حجة آثاروها في دفاعهم فإذا كانت المحكمة قد نفت حسن نية الطاعة في قبض ما قبضته من

---

(١) راجع في هذا الحكم وما يليه مجموعة القواعد القانونية في ٢٥ عاما ص ٥٨٧ وما بعدها .

(٢) راجع في هذا الموسوعة الذهبية - المرجع السابق - للأستاذين / حسن الفكهاني وعبد المنعم حسني ج ٤ ص ٧٨٥ .

م ٩٦٦

ربع حصة فى وقف بما قالته من أن هذه الطاعة لم تنكر أنها كانت خصما فى النزاع على هذا الاستحقاق وأنها حضرت الجلسات التى نظرت فيها الدعوى بشأن هذا النزاع حتى إنتهى بحكم نهائى ، وأن الحكم الذى استندت اليه فى بيان حسن نيتها لا قيمة له فى هذا الصدد لصدوره بعد الحكم الفاصل فى الاستحقاق الذى كان متنازعا عليه ، فضلا عن أن محكمة النقض قد قضت بإلغائه فزال بذلك كل ما ترتب عليه من آثار فذلك كاف لحمل ما قضت به من انتفاء حسن النية ولا مخالفة فيه القانون .

(الطعن رقم ١٢٥ لسنة ١٩ ق و ٣٧ لسنة ٢٠ ق - جلسة ١٩٥٢/١/٣)

ثبوت حيازة المال المودع وفقا للمادة ٦٠٨ من القانون المدنى القديم يستفاد منه وجود السبب الصحيح وحسن النية الا إذا ثبت ما يخالف ذلك . واذن فمتى كانت المطعون عليها الأولى قد تمسكت بقرينة الحيازة الدالة على ملكية القاصرين للمال المودع فى حسابهما بأحد البنوك فإن عبء اثبات ما يخالف هذه القرينة يقع على عاتق من يدعى العكس ولا يغير من هذا الحكم ذكر المودع باسمه المال ان سبب تملكه لهذا المال هو الهبة .

(الطعن رقم ١٣٠ لسنة ٢٠ ق - جلسة ١٩٥٣/١١/٢٦) (١)

لما كانت الحيازة فى المنقول دليلا على الملكية فإن ثمة قرينة قانونية تقوم لمصلحة الحائز من مجرد حيازته للمنقول على وجود السبب الصحيح وحسن النية الا إذا ثبت عكس ذلك . واذن فمتى كيان الثابت أن المنقولات المتنازع عليها كانت فى حيازة زوجة الطاعن قبل وفاتها عن طريق الهبة وظلت فى منزل الزوجية الى أن وقع عليها الحجز من المطعون عليه

---

(١) راجع فى هذا الموسوعة الذهبية - المرجع السابق - للأستاذين / حسن الفكهاى وعبد المنعم حسنى ج ٤ ص ٧٨٥.

م ٩٦٦

الأول . وكان الحكم المطعون فيه اذ قضى بعدم أحقية الطاعن في نصيبه في هذه المنقولات أقام قضاءه على أنها مملوكة للمطعون عليه الأول لأنه شرط الاحتفاظ بملكيته حتى يوفى اليه ثمنها كاملا وأن له ان يستردها تحت يد كائن من كان دون أن يعتد بقريضة الحيازة التي ثبت توافرها لمورثه الطاعن قبل وفاتها فإن هذا الحكم يكون قد خالف القانون .

(الطعن رقم ٥٦ لسنة ٢١ ق - جلسة ١٩٥٤/٢/٤)

إذا كان الحكم المطعون فيه اذ قضى بإلغاء الحكم الابتدائي وبتشبيث ملكية المطعون عليهم الى قطعه الأرض المتنازع عليها لم يقم قضاءه هذا على مجرد عدم ثبوت دفاع الطاعن الذي أسسه على تملكه للعقار بالتقدم الخمسى بفرض أن البائع له غير مالك بمقولة انه اشتراه بحسن نية ومضى على شرائه له أكثر من خمس سنوات - بل استند بجانب ذلك الى أوراق الدعوى ومستنداتها لإثبات ملكية المطعون عليهم ورتب على ذلك وعلى ما استخلصه من باقى ظروف الدعوى سوء نية الطاعن وتواطئه مع البائع له لاغتيال حق المطعون عليهم ، فإن هذا الذى قرره الحكم لا مخالفة فيه للقانون ويحمل الرد على ما تمسك به الطاعن من عدم انطباق سندی تملك المطعون عليهم على الأرض المتنازع عليها .

(الطعن رقم ٢٨٥ لسنة ٢٥ ق - جلسة ١٩٦٠/١/٢٨ س ١١ ص ٨٤)

تنص المادة ٢/٣٧٥ من القانون المدنى على انه لا يسقط الربيع المستحق فى ذمة الحائز سئ النية ولا الربيع الواجب على ناظر الوقف أداءه للمستحقين إلا بانقضاء خمس عشرة سنة . وانه وأن لم يرد فى القانون المدنى القديم نص عن مدة تقادم الاستحقاق فى الوقف بالذات الا أن حكمه فى ذلك لا يختلف عما سنه القانون المدنى الجديد فى هذا الخصوص ، لأن ناظر الوقف يعتبر - على أى حال - وكيلا عن المستحقين فإن قبض غلة الوقف كانت أمانة تحت يده لحسابهم فلا يسقط حقهم فى المطالبة بها إلا بانقضاء خمس عشرة سنة .

(الطعن رقم ١٤٠ لسنة ٢٩ ق - جلسة ١٩٦٤/١/١٦ س ١٥ ص ٩٢)

م ٩٦٦

يعتبر الحائز سئ النية من الوقت الذى يعلم فيه بعيوب سند حيازته ، وهو يعتبر كذلك من تاريخ رفع الدعوى عليه فى خصوص استحقاق العقار لأن الحكم الذى يصدر فى هذه الدعوى يستند الى تاريخ رفعها .

(الطعن رقم ٢٣٥ لسنة ٢٩ ق - جلسة ١٩٦٤/٢/٦ ص ١٥ ص ٢٠٩)

حسن النية يفترض دائما ما لم يقم الدليل على العكس ، ومناط سوء النية المانع من اكتساب الملك بالتقادم الخمسى ثبوت علم المتصرف اليه وقت تلقى الحق بأن المتصرف غير مالك لما يتصرف فيه : وإذا كان عدم ذكر سند ملكية البائع للطاعنين وتعهده بتقديم سند الملكية للمشتريين ليس من شأن أيهما أن يؤدي عقلا الى ثبوت علم الطاعنين بأن البائع لهما غير مالك ، فإن الحكم المطعون فيه اذ أسس ثبوت سوء النية على ذلك يكون معيبا بالقصور .

(الطعن رقم ٣٥٦ لسنة ٢٩ ق - جلسة ١٩٦٤/٤/٣٠ ص ١٥ ص ٦١٤)

سوء النية المانع من التملك بالتقادم الخمسى مناطه ثبوت علم المشتري وقت الشراء بأن البائع له غير مالك لما باعه فإذا استدل الحكم المطعون فيه على سوء نية الطاعن ( المشتري ) بأنه كان على صلة بالمالك الحقيقي فى سنوات لاحقة لتاريخ الشراء فإن استدلاله يكون فاسدا اذ يجب ان يثبت سوء نية الحائز وقت الشراء حتى يمتنع عليه التملك بالتقادم الخمسى .

(الطعن رقم ٨٥ لسنة ٣٣ ق - جلسة ١٩٦٨/٢/١٥ ص ١٩ ص ٣٠٤)

إذ كان من المقرر ان الحائز يعتبر سئ النية من الوقت الذى يعلم فيه بعيوب سند حيازته ، وهو يعتبر كذلك من تاريخ اعلانه برفع الدعوى عليه فى خصوص استحقاق العقار . وحسن النية يفترض دائما فى الحائز حتى يقدم الدليل على العكس . وكان الثابت أن المطعون عليهم أقاموا



م ٩٦٦

الدعوى ضد الطاعنين الثانى ، والثالث بطلب الربيع سنة ١٩٧٢ ، وقد تمسك الأخيران بأنهما حائزان لأرض النزاع بحسن نية بموجب العقد المسجل رقم ... الصادر لهما من الطاعنة الأولى ، فقد كان مقتضى ذلك التزامهما بالربيع من تاريخ اعلانهما برفع الدعوى ، وهو الوقت الذى يعتبر الحائز فيه سيئ النية بعلمه بالعيب اللاصق بسند حيازته ، غير أن الحكم المطعون فيه قضى بالزامهم بالربيع عن الفترة من سنة ١٩٦٩ حتى تاريخ اعلان صحيفة الدعوى الابتدائية ، دون أن يبين فى أسبابه كيف أفاد استخلاص سوء النية وعلم الطاعنين بالعيب اللاصق بسند استحقاقهم خلال هذه الفترة ، ودون أن يرد على دفاعهم فى هذا الخصوص وهو دفاع جوهرى قد يتغير به وجه الرأى فى الدعوى . لما كان ذلك ، فإن الحكم المطعون فيه يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون وعلبه القصور فى التسبيب .

(الطعن رقم ١٠٦٨ لسنة ٤٧ ق - جلسة ١٩٨١/٤/٧ س ٣٢ ص ١٠٧٣)

#### التزام الحائز سيئ النية برد الثمار .

الحائز سيئ النية . التزامه برد الثمرة وهى الربيع . سقوط الحق فى المطالبة به بانتقادم الطويل . م ٣٧٥ / ٢ مدنى . لا يغير من ذلك أن عين النزاع مثمرة . إلزام الغاصب بالتعويض لحرمان صاحب الحق من الإنتفاع بها . اقتران الحيازة بحسن نية . لا إلزام برد الثمرة . المادتان ٩٧٨ ، ٩٧٩ مدنى .

(الطعن رقم ١٨١٣ لسنة ٥٧ ق - جلسة ١٩٩٣/١/٢١ س ٤٤ ص ٢٧٣)

مفاد المادتين ٩٧٨ ، ٩٧٩ من القانون المدنى ، أنه يتعين التفريق بين الحائز حسن النية والحائز سيئ النية عند بحث تملك ثمار العين التى يضع يده عليها ، فإن لكل حكماء ، فالثمره وهى الربيع تكون واجبة الرد إذا كان آخذها حائزا سيئ النية ، أما إذا كان آخذها حائزا للعين وإقترنت

م ٩٦٦

حيازته بحسن نية فلا رد للثمار ، وهو يكون كذلك - على ما تقضى به المادة ٩٦٥ مدنى إذا كان جاهلاً بما يشوب حيازته من عيوب ، فإن علم بها أو رفعت عليه الدعوى سواء بأصل الحق أو المطالبة بالثمار فإنه يصبح سئ النية ويلتزم من هذا التاريخ برد الثمار ، وهو ما تقضى به المادتان ١٨٥ ، ٩٦٦ من ذات القانون وإذا كان ذلك ، وكانت الطاعنة قد تمسكت فى دفاعها بأن وضع يدها على أطيان النزاع كان بطريق الإستيلاء تحت يد زوجة شقيق المطعون ضده . الخاضعة للقانون ٥٠ لسنة ١٩٦٩ والتي أقرت بملكيتها لها وكان مؤدى هذا الدفاع حسن نيتها كحائزة للأطيان وما يترتب على ذلك من عدم إلزامها برد ثمارها ، وكان الحكم المطعون فيه قد ألزمها بالريع بوصفها غاصبة من تاريخ الإستيلاء حتى التسليم الفعلى للمطعون ضده ، دون أن يتفهم حقيقة دفاعها ومرماه ، مما حجبته عن إستظهار ما إذا كانت وقت الإستيلاء على الأطيان جاهلة ما يشوب حيازتها من عيب لعدم ملكية المستولى لديه لها ، وما إذا كان حسن نيتها قد زایلها بمطالبة المطعون ضده إياها بإسترداد أرضه وأثر ذلك كله على إلزامها برد الثمار .

(الطعن ١٦٨٢ لسنة ٦٦ ق - جلسة ١٩٩٨/١٢/٣٠ لم ينشر بعد )

دعاوى الحيازة . أساسها الأصلى . الحيازة بشروطها القانونية عدم جواز التعرض فيها لبحث الملكية ومستنداتها إلا على سبيل الإستثناس . إرتباط المدعى والمدعى عليه وقاضى الدعوى بتلك القاعدة . مؤداه . عدم جواز دفع دعوى إسترداد الحيازة على أساس أن عقار النزاع أدخل فى الملك العام بتخصيصه لمنفعة عامة . علة ذلك .

المقرر - فى قضاء هذه المحكمة - أن الأساس الأصلى لدعاوى الحيازة هو الحيازة بشروطها القانونية فلا محل للتعرض فيها لبحث الملكية وفحص ما يتمسك به الخصوم من مستنداتها إلا أن يكون ذلك على سبيل

م ٩٦٦

الإستثناس . وتلك قاعدة يرتبط بها المدعى والمدعى عليه وقاضى الدعوى ومن ثم فإنه لا يجوز للطاعنين دفع دعوى إسترداد الحياة المقامة من المطعون ضدهم على أساس أن العقار موضوع النزاع أدخل فى الملك العام بتخصيصه بالفعل لمنفعة عامة لأن محل ذلك إنما يكون فى دعوى المطالبة بالحق .

(الطعن رقم ١٩٠١ ، ٢٤٥٥ لسنة ٦٢ ق جلسة ١٥/١٢/١٩٩٨)

وحيث أن الطعن أقيم على سببين ينعى الطاعن بالأول منهما على إحكم المطعون فيه بالتناقض والقصور فى التسبب وذلك حين أقام قضاءه بتأييد الحكم المستأنف على أسباب ذلك الحكم وعلى ماورد فى تقريرى الخبرة مع ما فيهما من تناقض فبينما جاء فى أولهما أن مرور الطاعن فى الممر كان على سبيل التسامح خلا ثانيهما من هذا الوصف للمرور بما يحمل معنى توافر حيازته له حيازة مكسبة للملك والتي أستمرت كما ورد فى التقريرين خمسين عاما بما يصم الحكم وقد عول عليهما بالتناقض ويستوجب نقضه .

وحيث إن هذا النعى غير صحيح ذلك أن تناقض الأسباب المبطل للحكم هو أن تكون تلك الأسباب متهادمة متساقطة لا شئ فيها باق يمكن أن يكون قواما لمنطوق الحكم . لما كان ذلك وكان الخبير المنتدب من محكمة أول درجة قد أثبت فى تقريره أن حيازة الطاعن للممر محل النزاع كانت بطريق التسامح وهو مالم يخرج عليه رأى الخبير الثانى المنتدب من محكمة الإستئناف وكان من المقرر فى قضاء هذه المحكمة أن الحكم بنداب خبير ثان فى الدعوى دون إستبعاد تقرير الخبير الأول لا يعدو أن يكون إجراء تتخذه المحكمة لإستكمال عناصر النزاع فلا يحول ذلك دون رجوعها إلى تقرير الخبير الأول والأخذ به عند الفصل فى موضوع الدعوى وكان الحكم الصادر من محكمة الإستئناف بنداب خبير ثان فى الدعوى لم يستبعد تقرير الخبير الأول بل أشار اليه فى أسبابه إلى

م ٩٦٦

أن التقرير المقدم منه غير كاف لتكوين عقيدة المحكمة فإنه إذا عاد وعول في قضائه على التقرير الأول بعد أن إقتنع بصحته في ضوء إطلاعه على تقرير الخبير الثاني المرجح والذي لم يخرج - كما سلف البيان- على ما أنهى إليه الأول فإن الحكم بذلك لا يكون قد تناقض في قضائه ويضحي النعي عليه في غير محله .

وحيث إن حاصل النعي بالسبب الثاني أن الحكم المطعون فيه أخطأ في تطبيق القانون فيما ذهب إليه إعتناقاً لرأى الخبير من أن حيازة الطاعن للممر كانت مع مورثه على سبيل التسامح مع أن ما أثبتته الخبير الثاني المنتدب من محكمة الإستئناف من أن الحيازة ترجع إلى أكثر من خمسين عاما تنفي مظنة التسامح وتؤكد أنها مكسبة للملك .

وحيث أن هذا النعي مردود بما هو مقرر من أن الحيازة التي تصلح أساساً لتملك العقار أو النقول بالتقادم تقتضى القيام بأعمال مادية ظاهرة في معارضة حق المالك على نحو لا يحمل سكوته فيه على محمل التسامح ولا يحتتمل الخفاء أو اللبس في قصد التملك بالحيازة ولحكمة الموضوع السلطة التامة في التحقق من إستيفاء الحيازة للشروط التي يتطلبها القانون ولا سبيل لمحكمة النقض عليها مادامت قد أقامت قضاءها على أسباب سائغة . ولما كان المرور في أرض فضاء لا يكفي وحده لتملكها بوضع اليد مهما طال أمدّه لأنه ليس إلا مجرد إنتفاع ببعض منافع العقار لا يحول دون إنتفاع الغير به بالمرور أو بفتح مطلات أو بغير ذلك ولا يعبر عن نية التملك بصورة واضحة لاغموض فيها . وكان لمحكمة الموضوع تقدير عمل الخبير والأخذ بتقريره محمولا على أسبابه متى إقتنعت بكفاية الأبحاث التي أجراها وسلامة الأسس التي بنى عليها رأيه وهي غير ملزمة بالتحدث في حكمها على كل مايقدمه الخصوم من دلائل ومستندات كما أنها غير مكلفة بأن تورد كل حججهم وتفندها طالما أنها أقامت قضاءها على ما يكفي لحمله إذ في قيام الحقيقة التي إقتنعت بها وأوردت دليلها الرد الضمني لإطراح هذه الدلائل والمستندات .



م ٩٦٦

لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه قد أقام قضاءه أخذا بما ورد بتقريرى الخبيرين المقدمين بالأوراق محمولين على أسبابهما والذى أطمأن إليهما من أن حيازة الطاعن للممر محل النزاع كانت على سبيل التسامح ولم يقدم الطاعن دليل ملكيته لهذا الممر ورتب على ذلك قضاءه برفض طلبه بتثبيت ملكيته له بالتقادم الطويل المكسب للملكية وكان ما خلص إليه الحكم سائغا ويكفى لحمل قضاؤه ولا مخالفة فيه للقانون ومن ثم فإن ما أثاره الطاعن فى هذا السبب لا يعدو أن يكون جدلا موضوعيا فيما تستقل محكمة الموضوع بتقديره مما لا تجوز إثارته أمام محكمة النقض .

(الطعن ٢٨٤١ لسنة ٦٢ ق جلسة ١٩٩٩/٢/١١ لم ينشر بعد)

تمسك الطاعن بدفاعه أمام محكمة الموضوع بتملكه أرض النزاع بالتقادم الطويل المكسب وتقديره تدليلاً على تغيير نيته فى وضع يده عقداً بشرائها وطلبه إحالة الدعوى للتحقيق لإثبات ذلك . التفات الحكم المطعون فيه عن التحدث عن هذا العقد رغم دلالة ورفض طلب التحقيق تأسيساً على أن وضع يده بصفته مستأجراً للأرض لا يكسبه ملكيتها مهما طال الأمد . قصور .

إذ كان الطاعن قد دفع أمام محكمة الاستئناف بتملك العقار موضوع الدعوى بالتقادم الطويل المكسب وقدم تدليلاً على تغيير نيته فى وضع يده عقداً بشرائه العقار فى ..... إلا أن الحكم المطعون فيه التفات عن التحدث عن هذا المستند رغم دلالة على نيته فى وضع يده على الأرض منذ هذا التاريخ كما رفض طلبه إحالة الدعوى إلى التحقيق لإثبات ذلك على سند من كفاية أوراق الدعوى لتكوين عقيدة المحكمة لأن وضع يده بصفته مستأجراً لا يكسبه ملكيتها مهما طال أمده فإنه يكون معيباً .

( الطعن ٤٠٩١ لسنة ٦٩ ق - جلسة ٢٠٠٠/٥/٩ )

م ٩٦٧

### مادة ٩٦٧

تبقى الحيازة محتفظة بالصفة التي بدأت بها وقت كسبها  
مالم يقم الدليل على عكس ذلك .

النصوص العربية المقابلة،

هذه المادة تقابل في نصوص القانون المدني بالاقطار العربية  
المواد التالية :

الليبي م ٩٧١ والعراقي ١١٤٨ .

آثار الحيازة ، التقادم المكسب ،

من حاز منقولاً أو عقاراً دون أن يكون مالكا له . أو  
حاز حقاً عينياً على منقول أو عقار دون أن يكون هذا الحق  
خاصاً به ، كان له أن يكسب ملكية الشيء أو الحق العيني إذا  
استمرت حيازته دون انقطاع خمس عشرة سنة .

النصوص العربية المقابلة ،

هذه المادة تقابل في نصوص القانون المدني بالاقطار العربية  
المواد التالية :

السوري م ٩١٧ .

الليبي م ٩٧٢ والعراقي ١١٥٨ واللبناني ٢٥٥ ولايسرى  
التقادم للعقار المقيّد بالسجل العقاري و ٩٢٣ كويتي و ١٣١٧ من  
قانون المعاملات المدنية لدولة الإمارات العربية المتحدة .

أحكام القضاء ،

إن مضي المدة المكسبة للملكية أو المسقطة للحق إذا ابتدأت تحت  
سلطان قانون قديم ولم يتم ثم جاء قانون جديد فعدل شروطها أو مداها  
فالقانون الجديد هو الذي يسرى ، وتدخل المدة التي انقضت تحت سلطان  
القانون القديم في حساب المدة التي قررها القانون الجديد.

(جلسة ١٩٣١/١١/٢٦ طعن رقم ٣ سنة ١ ق)

محكمة الموضوع السلطة المطلقة في التحقق من ثبوت وقائع الدعوى  
وفي تقديرها ، مجردة عن أي اعتبار آخر أو مضافة إليها الظروف التي  
اكتنفتها ، واستخلاص ما قصده اصحاب الشأن منها ، فإذا كان التملك  
بمضي المدة يقتضي قانوناً الظهور بمظهر المالك فهي التي تستخلص هذه

م ٩٦٨

النية بحسب ما يقوم باعتقادها من وقائع الدعوى وملاساتها . وعلى ذلك فإذا استنتجت المحكمة من الوقائع أن انتفاع واضع اليد انما كان مبناه التسامح الذى يحدث بين الجيران فذلك لا يخرج عن حدود سلطتها ولا رقابة عليها فيه بحكمة النقض .

(الطعن رقم ١٣ لسنة ١ ق- جلسة ١٠/١٢/١٩٣١)<sup>(١)</sup>

المفهوم من نص المادتين ٨٢ و ٢٠٥ من القانون المدنى أن الشارع قد اشترط أن يتوافر فى الورقة التى تقطع مدة التقادم معنى الطلب الواقع فعلاً للمحكمة ، الجازم بالحق الذى يراد استرداده فى التقادم المملك ، أو بالحق الذى يراد اقتضاؤه فى التقادم المبرئ من الدين ، ولهذا لا تعتبر صحيفة الدعوى المرفوعة بحق ما قاطعة إلا فى خصوص هذا الحق أو ما التحق به من توابعه ، مما يجب لزوماً بوجوبه أو يسقط كذلك بسقوطه فإن تغاير الحقان أو تغاير مصدرهما ، فالطلب الحاصل بأحدهما لا يكون قاطعاً لمدة التقادم بالنسبة للحق الآخر .

(الطعن رقم ٣٣ لسنة ١ ق- جلسة ٢٤/١٢/١٩٣١)

وضع يد الناظرة ، بصفتها ناظرة على أعيان مهما طال زمنه لا يكتسبها ملكيتها ، لأنها لم تضع يدها إلا بصفتها وكيلة عن جهة الوقف ويد الوكيل لا تؤدى إلى الملكية إلا إذا تغير صفتها .

(الطعن رقم ٢٤ لسنة ١ ق - جلسة ٣١/١٢/١٩٣١)

الإقرار بالاستحكار مانع من تملك الأرض المحكرة ، مهما طالت مدة سكوت المحكر عن المطالبة بالمحكر السنوى .

(الطعن رقم ١١ لسنة ٢ ق- جلسة ٢/٦/١٩٣٢)

---

(١) راجع فى هذا الموسوعة الذهبية للأستاذين / حسن الفكيهاني وعبد المنعم حسنى - المرجع السابق - ج ٤ ص ٧٦٧ .



م ٩٦٨

إن اكتساب الملكية بوضع اليد المدة الطويلة بنية التملك هو مركز قانوني يأتي نتيجة لأعمال مادية خاصة متى بينت وفصلت أمكن أن يستفاد منها الحصول عليه . فالواجب على المحكمة عندما يدعى لديها بإكتساب الملك بوضع اليد المدة الطويلة أن تطلب إلى المدعى بيان تلك الوقائع لتنظر فيما إذا كانت متعلقة بالإدعاء ومنتجة لصحته ، حتى إذا رأت ذلك أمرت بتحقيقها مع تبينها في الحكم تبيناً يعرف منه خصوم الدعوى ماذا عاينهم إثباته أو نفيه . والشأن في ذلك كالأشأن في كافة ما تحيله المحكمة من المسائل على التحقيق . إذ كلها تقتضي البيان والتفصيل عملاً بانادتين ١٧٧ و ١٧٨ مرافعات . ومخالفة ذلك تجعل الحكم معيباً متعيناً نقضه .

(الطعن رقم ٧٢ سنة ٣ق- جلسة ١٩٣٤/٥/٢٤)

مجرد وضع يد أولاد الواقف على العين بنية الملك عقب قسمة أجروها بينهم ثم مجرد تصرفهم بالبيع لأولادهم المستحقين بعدهم في الوقف ، لاشئ فيهما يمكن قانوناً اعتباره مغيراً لسبب وضع يدهم الذي لا يخرج عن الزرارة أو عن الاستحقاق في الوقف . فاذا أدخلت محكمة الموضوع مدة وضع يد أولاد الواقف في مدة الثلاث والثلاثين سنة بغير أن يكون في الدعوى ما يصح اعتباره قانوناً أنه قد غير وضع الأصلي الذي كان هو الوراثة أو الاستحقاق في الوقف فإنها تكون قد أخطأت في تطبيق المادة ٧٩ من القانون المدني ، ويكون حكمها متعين النقض .

(الطعن رقم ٣٦ لسنة ٤ق- جلسة ١٩٣٥/٢/٢٨)

وضع اليد بسبب وقتي معلوم غير اسباب التملك المعروفة لايعتبر صالحاً للتمسك به إلا إذا حصل تغيير في هذا السبب يزيل عنه صفته الوقتية . والمفهوم من قواعد التملك بمضى المدة الطويلة ومن باقى الأصول القانونية أن هذا التغيير لا يكون إلا بإحدى اثنتين : أن يتلقى ذو اليد الوقتية ملك العين عن شخص من الأغيار يعتقد هو أنه المالك لها والمستحق للتصرف فيها ، أو

م ٩٦٨

أن يجابه ذو اليد الوقتية مالك العين مجابهة ظاهرة صريحة بصفة فعلية أو بصفة قضائية أو غير قضائية تدل دلالة جازمة على أن مزعم إنكار الملكية على المالك والاستئثار بها دونه .

وإذن فالواقف الذى هو مستحق للوقف أو ناظر عليه لا يمكن أن يكون وضع يده إلا بصفة وقتية باعتبار أنه منتفع أو مدير لشئون العين بالنيابة عن جهة الوقف . فحكم المادة ٧٩ من القانون المدنى يسرى بداهة عليه وعلى ورثته من بعده مهما تسلسل توريثهم وطال وضع يدهم . ولايستطيع أيهم أن يمتلك العين بالمدة الطويلة إلا بعد أن يغير صفة وضع يده على النحو السالف الذكر .

(الطعن رقم ٣٦ لسنة ٤ق- جلسة ١٩٣٥/٢/٢٨)

إن القاعدة التى تقررها المادة ٧٩ من القانون المدنى صريحة فى أن لاسبيل لمن وضع يده بسبب وقتى معلوم غير أسباب التملك المعروفة إلى أن يكسب لا هو ولا ورثته الملك بوضع اليد مهما تسلسل التوريث وطال الزمن .

(الطعن رقم ٣٦ لسنة ٤ ق - جلسة ١٩٣٥/٢/٢٨)

لمحكمة الموضوع السلطة التامة فى التعرف على نية واضع اليد من جميع عناصر الدعوى ، وقضاؤها فى ذلك لا يكون خاضعاً لرقابة محكمة النقض ، مادامت هذه العناصر مدونة فى حكمها وتفيد عقلاً تلك النتيجة التى استفادتها .

(الطعن رقم ٣١ لسنة ٥ق- جلسة ١٩٣٥/١٢/٥)

وضع يد المحتكر وورثته من بعده هو وضع يد مؤقت مانع من كسب الملكية . ولايقبل من المحتكر التحدى بانفساخ عقد التحكير لعدم دفع الأجرة فى صدد تمسكه بتغيير صفة وضع يده الحاصل ابتداء بسبب

م ٩٦٨

التحكير ، بل مهما انفسخ عقد التحكير للعلة المذكورة فإن صفة وضع اليد تبقى على حالها غير متغيرة .

(الطعن رقم ٧٦ لسنة ٥ق - جلسة ١٩٣٦/٤/٢٣)

وضع اليد بسبب وقتي معلوم غير أسباب التملك لا يعتبر صالحاً للتمسك به إلا إذا حصل تغيير في سببه يزيل عنه صفة الوقتية . وهذا التغيير لا يكون إلا بإحدى اثنتين : أن يتلقى ذو اليد الوقتية ملك العين من شخص من الأغيار يعتقد هو أنه المالك لها والمستحق للتصرف فيها ، أو أن يجازيه ذو اليد الوقتية مالك العين مجابية ظاهرة صريحة بصفة فعلية أو بصفة قضائية أو غير قضائية تدل دلالة جازمة على أنه مزعم انكار الملكية على المالك والإستثار بها دونه .

(الطعن رقم ٧٦ لسنة ٥ ق - جلسة ١٩٣٦/٤/٢٣)

ليس للمحتكر أن ينازع ناظر الوقف في الملكية مؤسساً منازعته على مجرد وضع يده مادام هو لم يستلم العين ولم يضع يده عليها إلا بسبب التحكير شأن المحتكر في ذلك كشأن المستأجر والمستعير والمودع لديهم وكل متعاقد آخر لم يضع يده على العين إلا بسبب وقتي من هذا القبيل .

(الطعن رقم ٧٦ لسنة ٥ق - جلسة ١٩٣٦/٤/٢٣)

الإقرار . بالإستحكار مانع من تملك الأرض المحكرة مهما طالت مدة سكوت المحكر عن المطالبة بالحكر السنوي .

(الطعن رقم ٧٦ لسنة ٥ ق - جلسة ١٩٣٦/٤/٢٣)

إن المادة ٧٩ من القانون المدني صريحة في أنه لا سبيل لمن وضع يده بسبب وقتي معلوم غير أسباب التملك المعروفة إلى أن يكسب لا هو ولا ورثته الملك بوضع اليد مهما تسلسل التوريث وطال الزمن . وحكم هذه المادة يسرى على الواقف المستحق وعلى الناظر على الوقف وعلى ورثته من بعده مهما تسلسل توريثهم وطال وضع يدهم ، فلا يستطيع

م ٩٦٨

أيهم أن يمتلك العين بالمدة الطويلة إلا بعد أن يغير صفة وضع يده بما يغير به قانوناً .

(الطعن رقم ٦١ لسنة ٥ق- جلسة ١٩٣٦/٤/٢٣)

إن القاعدة التي تقرها المادة ٧٩ من القانون المدني صريحة في أنه لا سبيل لمن وضع يده بسبب وقتي معلوم غير أسباب التملك المعروفة إلى أن يكسب لا هو ولا ورثته الملك بوضع اليد مهما تسلسل التوريث وطال الزمن . وحكم المادة ٧٩ من القانون المدني يسرى على الواقف المستحق للوقف وعلى الناظر عليه وعلى ورثته من بعده مهما تسلسل توريثهم وطال وضع يدهم ولا يستطيع أيهم أن يمتلك العين بالمدة الطويلة إلا بعد أن يغير صفة وضع يده .

(الطعن رقم ٧٦ لسنة ٥ق- جلسة ١٩٣٦/٤/٢٣)

إذا كان المدعى قد تمسك بوضع يده المدة الطويلة المكسبة للملك على القدر المبيع له بمقتضى عقد عرفي ثابت التاريخ قبل سنة ١٩٢٤ حتى انتزعه من تحت يده مشتر آخر بمقتضى عقد مسجل ، ودفع هذا المشتري الآخر بانقطاع التقادم المدعى به بوضع الأتيان المتنازع عليها تحت الحراسة لدين عليها للبنك ، فأخذت محكمة الإستئناف بهذا الدفع ، واعتبرت الحراسة قاطعة للتقادم على أساس أنها لم تكن لحساب المشتري الأول ، بل كانت لمصلحة البنك ولحساب البائع ، ومع ذلك لم تبين في حكمها سبب وضع الأتيان تحت الحراسة ، ولا نوع هذه الحراسة ولا اليد التي انتزعت منها الأتيان ، ولا تاريخ هذا الانتزاع ، ولا تاريخ انتهاء الحراسة ولا الغرض منها ، ولا الكيفية التي جرى عليها الحساب بين المشتري الأول والبائع لمعرفة ما إذا كان البائع حاسب هذا المشتري على ما استحق له من غلة العين مدة الحراسة وما استحق له هو من أقساط الثمن مما قد يدل على صحة ما ادعاه المشتري من أن هذه الحراسة لم تخرج لعين من يده قانوناً وأنها لذلك لا تقطع التقادم ، فهذا قصور في بيان الظروف



م ٩٦٨

الواقعية لا تستطيع معه محكمة النقض أن تراقب الحكم فيما كيف به الحراسة ، وتقف على صحة ما ارتآه فيها من اعتبارها قاطعة للتقادم .

(الطعن رقم ٨٦ لسنة ٧ق- جلسة ١٩٣٨/٢/٢٤)

الأصل أن وضع اليد، لا اعتبار له قانوناً بالنسبة لمن أراد حيازة المال لنفسه وحازه بنية تملكه والأصل في الحيازة أنها دخول المال في مكنة الحائز وتصرفه فيه التصرفات المادية القابل لها . غير أنه إذا كان المال من نوع ما يكون الإستيلاء عليه للملك لا ناقلاً له إما لكونه غير مملوك أصلاً لأحد أو لكونه سبق فيه الملك لأحد ، فإن مجرد دخوله في مكنة من استولى عليه لا يكفي قانوناً لاعتبار هذا المستولى منتولياً التملك ما لم يكن قد أجرى فيه من الأعمال الظاهرة المستمرة ما يدل على قيام هذه النية لديه . فتسوير هذا النوع من المال أو المرور به لا يكفي وحده في ثبوت حيازته أو وضع اليد عليه . وأما الأموال التي تتلقى ملكيتها عن مالكها بسند معتبر قانوناً ، فإن الحيازة فيها ووضع اليد عليها يثبتان لتلقيها بمجرد تسلمها بالحالة التي هي عليها ، والتسلم يعتبر تاماً متى وضعت تحت تصرفه بحيث يمكنه الانتفاع بها بدون مانع ولو لم يتسلمها بالفعل . ومتى اكتسبت الحيازة واليد على هذا الوجه فانهما يثبتان لمن اكتسبهما حافظين خصائصهما مفيدتين أحكامهما سادام لم يعترضه من يعكرها عليه أو يزيلها عنه ويسكت هو المدة التي تستوجب بمرورها يد المعارض حماية القانون . فإذا كان الثابت أن الأرض المتنازع عليها فضاء وليست من الأراضي التي لم يسبق فيها الملك لأحد ، بل هي من الأراضي التي تلقيت الحيازة فيها بالتخلية من ملاكها المتعاقدين . فيكفي في ثبوت وضع اليد عليها القيام - مع عدم المنازع - بإنشاء حدود لها والمرور فيها ودفع الأموال المستحقة عليها . واذن فالحكم الذي لا يكتفى في ثبوت وضع اليد عليها بهذه المظاهر ، بل يشترط تسويرها على الأقل يكون حكماً مخطئاً في تكييفه، وضع اليد ويتعين نقضه .

(الطعن رقم ٤ لسنة ٩ق - جلسة ١٩٣٩/٥/١١)

م ٩٦٨

ان القانون المدنى الأول قد نر فى المادة ٨١ منه عن التملك بمضى  
المدة على أنه إذا انقطع التوالى فى وضع اليد فلا تحسب المدة السابقة  
على انقطاعه . كما نص فى المادة ٨٢ على أنه «تنقطع المدة المقررة  
لتملك بوضع اليد إذا ارتفعت اليد ولو بفعل شخص أجنبى . وتنقطع المدة  
المذكورة أيضاً إذا طلب المالك استرداد حقه بأن كلف واضع اليد بالحضور  
للمرافعة أمام المحكمة أو نبه عليه بالرد تنبيهاً رسمياً إلخ» وانقطاع المدة  
فى الحالة الأولى يعرف بالانقطاع الطبيعى ، وفى الحالة الثانية بالانقطاع  
المدنى . والقانون المصرى لم ينص على تحديد مدة للانقطاع الطبيعى كما  
فعل القانون الفرنسى الذى نص فى المادة ٢٢٤٣ على أنه يجب أن تكون  
مدة الانقطاع زائدة على سنة ، وما ذلك منه إلا بالقياس على دعوى وضع  
اليد التى يشترط لرفعها ألا يكون قد مضى أكثر من سنة على غصب  
العين المطلوب استردادها مما يفيد أن الانقطاع الذى يستمر طوال هذه المدة  
يكون واجباً الاعتداد به .

على أن القانون المصرى مادام قد حدد فى الفقرة الثالثة من المادة  
٢٦ مرافعات أهلى لقبول دعوى إعادة وضع اليد نفس المدة التى حددها  
القانون الفرنسى فقد دل بذلك على أنه قد قصد هو الآخر إلى أن الحكم  
بإعادة وضع يد الحائز يزيل عنها شائبة الانقطاع فتكون الحيازة رغم ما  
كان قد طرأ عليها مستمرة لها كل نتائجها . هذا ويجب فى الانقطاع  
الطبيعى ، فضلاً عن شرط المدة ، أن يكون زوال الحيازة بفعل شخص  
أجنبى ولايكفى لذلك مجرد منع الحائز من الانتفاع بشخصه بالعين ، بل  
يجب أن يكون واضع اليد الجديد منتفعاً بالعين لغير حساب الحائز .  
وبعبارة أخرى يجب أن يكون من شأن رفع يد الحائز حرمانه من ثمرات  
العين التى كان يحوزها ومن منافعها . فإذا عين البنك العقارى حارساً على  
أرض للمحافظة على حقوق الدائنين ، وتسلم هذه الأرض ، وارتفعت يد  
مالكها عنها فإن ذلك لا يصح اعتباره قطعاً للتقادم ، لأن وضع يد البنك  
على الأرض بهذه الصفة لم يكن ملحوظاً فيه أن ينتفع بها البنك لنفسه  
بل ليحصل غلتها ويستوفى منها دينه ثم يرد مابقى منها للمالك .

(الطعن رقم ٧١ لسنة ٩ق- جلسة ١٩٤٠/٢/٢٩)

م ٩٦٨

إن تغيير الصفة في وضع اليد لا يكون إلا بعمل مادي أو قضائي مجابه لصاحب الحق . وإذن فإذا باع المحتكر العين دون أن يشير في العقد إلى أنها محكرة فذلك منه لا يعد تغييراً في الصفة لأنه لم يحصل في مواجهة الوقف .

(الطعن رقم ٦٢ لسنة ١١ق - جلسة ١٤/٥/١٩٤٢)

ان الطلب المقدم للجنة المساعدة القضائية للإعفاء من الرسوم ليس من الإجراءات القضائية التي تقطع التقادم ، إذ هو ليس فيه معنى التكليف باخضور أمام المحكمة المرفوعة أمامها الدعوى ، وإنما مجرد التماس بالإعفاء من الرسوم يقتضى استدعاء الخصم بالطريق الإداري للحضور أمام اللجنة لسماع أقواله في طلب الإعفاء . كما أنه ليس فيه معنى التنبيه الرسمي ، إذ يشترط في هذا التنبيه أن يكون على يد محضر وبناء على سند واجب التنفيذ . وليس كذلك الحال فيه وإذن فلا يعاب على الحكم ألا يعد طلب الإعفاء من الرسوم قاطعاً للمدة ، ولو كان الفصل في هذا الطلب قد تأخر أمام اللجنة حتى فاتت مدة التقادم ولم يتسن لذلك رفع الدعوى في الوقت المناسب ، فإن صاحب الحق ، وهو المطالب بالمحافظة عليه ، قد كان عليه أن يبادر بتقديم طلبه حتى لا يفوت عليه أثرت .

(الطعن رقم ٢٨ لسنة ١٢ق - جلسة ٢٦/١١/١٩٤٢)

إن المرور في أرض فضاء لا يكفي وحده لتملكها بوضع اليد مهما طال أمدته لأنه ليس إلا مجرد انتفاع ببعض منافع العقار لا يحول دون انتفاع الغير به بالمرور أو بفتح المجلات أو بغير ذلك ، ولا يعبر عن نية التملك بصورة . واضحة لا غموض فيها .

(الطعن رقم ٢٤ لسنة ١٤ق - جلسة ١١/١/١٩٤٥)

إذا استنتجت المحكمة من علاقة الإبن بأبيه أن انتفاع الأب بملك ابنه كان من قبيل التسامح فيده عارضه لا تكسبه الملكية بمضي المدة فلا رقابة

م ٩٦٨

عليها لمحكمة النقض لكون ذلك من التقديرات الموضوعية التي لا شأن لمحكمة النقض بها .

(الطعن رقم ٤ لسنة ١٤ ق- جلسة ١٩٤٥/١/١١)

إن التقادم في المسائل المدنية ليس من النظام العام ، فعلى مدعى التملك بوضع اليد إذا أراد ضم مدة سلفه إلى مدته أن يبدى هذا الطلب أمام محكمة الموضوع ، ويثبت أن سلفه كان حائزاً حيازة توافرت فيها الشروط القانونية من ظهور واستمرار وهدوء ولم يطرأ عليها انقطاع أو إقرار إنخ ، أما أنتمسك بذلك لأول مرة أمام محكمة النقض فخير جائز .

(الطعن رقم ٢٤ لسنة ١٤ ق- جلسة ١٩٤٥/١/١١ مجموعة القواعد القانونية في ٢٥ عام ص ٤٥٧)

التقادم الذي يقطعه رفع الدعوى أمام محكمة غير مختصة يظل منقطعاً طوال المدة التي تستغرقها الدعوى المقامة ثم يعود إلى السريان من جديد من يوم صدور الحكم النهائي بعدم الاختصاص . ويحتفظ التقادم الذي يبدأ في السريان بعد الانقطاع بصفات التقادم الذي قطع ويبقى خاضعاً لنفس القواعد التي تحكمه .

(الطعن رقم ٢٥ لسنة ١٥ ق - جلسة ١٩٤٥/١٢/١٣)

#### التنازل عن التقادم:

إذا دفع المدعى عليه دعوى تثبيت الملكية بتملكه الأرض المتنازع عليها بوضع اليد خمس سنوات بسبب سعيه وبحسن نية ، وقضت المحكمة للمدعى بتثبيت الملكية بناء على ما استخلصته من إقرار المدعى عليه بعد تكامل مدة التقادم في أوراق صادرة منه بملكية المدعى ، فقيام الحكم على هذا الاعتراف ينفيه عن الرد على الدفع بالتقادم ، إذ هذا الاعتراف هو بمثابة التنازل عن الحق في التملك بالتقادم ، ومثل هذا التنازل



م ٩٦٨

ينتج أثره سواء أكان التقادم طويلاً أم كان قصيراً وفقاً للمادة ٨٠ من القانون المدني .

(الطعن رقم ٦٣ لسنة ١٥ق- جلسة ١١/٤/١٩٤٦)

إن قاضي الموضوع وإن لزمه أن يبين في حكمه أركان وضع اليد الذي أقام عليه قضاءه بالتملك بالتقادم ، فإنه غير ملزم بأن يورد هذا البيان على نحو خاص فلا عليه إذا لم يتناول كل ركن من هذه الأركان ببحث مستقل متى بان من مجموع حكمه أنه تحراها وتحقق من وجودها .

(الطعن رقم ١٢٠ لسنة ١٥ق - جلسة ١٠/١٠/١٩٤٦)

وضع اليد المكسب للملك هو وضع اليد الفعلي المستوفي عناصره القانونية . فإذا كانت المحكمة قد قضت بالملكية المدعيها تأسيساً على وضع يده المكسب لها ، واستخلصت وضع اليد من مجرد أن عقد البيع الذي صدر للمدعى قد ذكر فيه رفع يد البائع عن المبيع ونقل التكليف إلى اسم المشتري ، مع أن هذا ليس من شأنه أن يفيد بذاته حصول وضع اليد الفعلي ولا توافر أركانه المكونة له ، ثم كانت المحكمة من جهة أخرى لم تعرض للرد على دلالة الأحكام التي قدمت إليها لإثبات صورية ذلك العقد زاعمة أن إثبات الصورية لا يكون إلا بالكتابة في حين أن الطاعن بالصورية وارث والوارث يعتبر من الغير بالنسبة إلى تصرفات المورث الضارة به فحكمها يكون مشوباً بالقصور في التسبيب .

(الطعن رقم ١٢٤ لسنة ١٥ق- جلسة ٥/١٢/١٩٤٦)

وضع اليد واقعة لاينفى قانوناً صفة الهدوء عنها مجرد حصول تصرف قانوني على العين محل الحيازة ولا يعد هذا التصرف قاطعاً للتقادم .

(الطعن ٦٥ لسنة ٣٤ ق - جلسة ٩/٤/١٩٦٨ س ١٩ ص ٧٤١)

م ٩٦٨

يشترط في التقادم المكسب - وفقاً لما تقضى به المادتان ٩٦٨ و ٩٦٩ من القانون المدني - أن تتوافر لدى الحائز الحيازة بعنصريها حتى تكون حيازة قانونية صحيحة ، ومن ثم فإن وضع اليد لا ينهض بمجرد سبباً للتملك ولا يصلح أساساً للتقادم إلا إذا كان مقروناً بنية التملك وكان مستمراً هادئاً ظاهراً غير غامض .

(الطعن ٣٠٥ لسنة ٣٥ ق - جلسة ١٩٦٩/٦/١٠ ص ٢٠ ص ٩٠٣)

ملكية الوقف قبل العمل بالقانون المدني الحالي في ١٥/١٠/١٩٤٩ ، لا تسقط الدتوى بها بمجرد الإهمال مدة ثلاث وثلاثين سنة ، بل أنها تستمر لجهة الوقف ما لم يكتسبها أحد بوضع يده مدة ثلاث وثلاثين سنة مستوفياً جميع الشرائط المقررة قانوناً لإكتساب الملكية أو الحق العيني بوضع اليد ، وذلك قبل الغاء الوقف بالقانون رقم ١٨٠ لسنة ١٩٥٢ وإلى أن حظر المشرع اطلاقاً تملك أعيان الأوقاف الخيرية ، أو ترتيب حقوق عينية عليها بالتقادم ، بعد تعديل المادة ٩٧٠ من القانون المدني الحالي بالقانون رقم ١٤٧ لسنة ١٩٥٧ المعمول به من ١٣/٧/١٩٥٧ .

(الطعن ٥٢٤ لسنة ٣٥ ق - جلسة ١٩٧٠/٢/٣ ص ٢١ ص ٢٢٧)

رمنح اليد على الأموال العامة مهما طالت مدته لا يكسب الملكية إلا إذا وقع بعد انتهاء تخصيصها للمنفعة العامة ، بمعنى أنه لجواز تملك الأموال العامة بالتقادم يجب أن يثبت أولاً إنتهاء تخصيصها للمنفعة العامة ، إذ من تاريخ هذه الانتهاء فقط تدخل في عداد الأملاك الخاصة فتأخذ حكمها ، ثم يثبت وضع اليد عليها بعد ذلك المدة الطويلة المكسبة للملكية بشرائطها القانونية .

(الطعن ١٥ لسنة ٣٦ ق - جلسة ١٩٧٠/٣/١٩ ص ٢١ ص ٤٨٠)

إنه وإن كانت الملكية حقاً دائماً لا يسقط أبداً عن المالك ، إلا أن من حق الغير كسب هذه الملكية إذا توافرت له الحيازة الصحيحة بالشرائط التي استلزمها القانون .

(الطعن ١١١ لسنة ٣٦ ق - جلسة ١٩٧٠/٥/١٢ ص ٢١ ص ٨٠٣)

م ٩٦٨

من المقرر في ظل القانون المدني السابق أن الحصة الشائعة يصح أن تكون محلاً لأن يحوزها حائز على وجه التخصيص والإفراد بنية امتلاكها ، ولا يحول دون ذلك اجتماع يد الحائز بيد مالك العقار بما يؤدي إلى المخالطة بينهما ، لأن هذه المخالطة ليست عيباً في ذاتها ، وإنما العيب فيما ينشأ عنها من غموض أو إبهام ، فإذا استطاع الشريك في العقار الشائع أن يحوز حصة أحد شركائه المشتاعين حيازة تقوم على معارضة حق المالك لها على نحو لا يترك محلاً لشبهة الغموض والخفاء أو مظنة التسامح ، واستمرت هذه الحيازة دون انقطاع خمس عشرة سنة فإنه يكسب ملكيتها بالتقادم .

(الطعن ١٢٧ لسنة ٣٦ ق - جلسة ١٩٧٠/٥/١٩ من ٢١ ص ٨٦٢)

من مقتضى عقد الحكر - وعلى ما جرى به قضاء محكمة النقض أن للمحتكر إقامة ما يشاء من المباني على الأرض المحكرة ، وله حق القرار ببنائه حتى ينتهي حق الحكر ، وله ملكية ما أحدثه من بناء ملكاً تاماً ، يتصرف فيه وحده أو مقترناً بحق الحكر ، وينتقل عنه هذا الحق إلى ورثته ، ولكنه في كل هذا تكون حيازته للأرض المحكرة حيازة وقتية لا تكسبه الملك .

(الطعن ١٢٢ لسنة ٣٧ ق - جلسة ١٩٧٢/٣/٧ من ٢٣ ص ٣٠٥)

الحائز العرضي لا يستطيع كسب الملك بالتقادم على خلاف سنده إلا إذا تغيرت صفة حيازته أما بفعل الغير ، وإما بفعل منه يعتبر معارضة ظاهرة لحق المالك .

(الطعن ٣٨٤ لسنة ٣٧ ق - جلسة ١٩٧٢/١٢/٢١ من ٢٣ ص ١٤٥٠)

الحيازة التي تصلح أساساً لتملك المنقول أو العقار بالتقادم ، وإن كانت تقتضي القيام بأعمال مادية ظاهرة في معارضة حق المالك على نحو ما يحمل سكوته فيه على محمل التسامح ولا يحتمل الخفاء أو اللبس في قصد التملك بالحيازة ، كما تقتضي من الحائز الاستمرار في استعمال

م ٩٦٨

الشيء بحسب طبيعته وبقدر الحاجة الى استعماله ، إلا أنه لا يشترط أن يعلم المالك بالحيازة علم اليقين ، وإنما يكفي أن تكون من الظهور بحيث يستطيع العلم بها ولا يجب على الحائز أن يستعمل الشيء في كل الأوقات دون انقطاع ، وإنما يكفي أن يستعمله المالك في العادة ، وعلى فترات متقاربة منتظمة .

(الطعن ٣٨٧ لسنة ٣٧ق - جلسة ١٩٧٣/٢/٨ من ٢٤ ص ١٧٥)

العبارة - في الحيازة - بالحيازة الفعلية ، وليست بمجرد تصرف قانوني قد يطابق أو لا يطابق الحقيقة .

(الطعن ٣٨٧ لسنة ٣٧ق - جلسة ١٩٧٣/٢/٨ من ٢٤ ص ١٧٥)

وضع اليد على الأموال العامة مهما طال مدتة لا يكسب الملكية مالم يقع بعد زوال صفة المال العلم عنها .

(الطعن رقم ١٨٤ لسنة ٣٨ق - جلسة ١٩٧٤/١/١٧ من ٢٥ ص ١٧٤)

وانزع اليد الذي يحق له طلب منع بيع العقار هو من اكتسب ملكيته بالتقادم الطويل أو القصير قبل تسجيل تنبيه نزع الملكية .

(الطعن ١٦١ لسنة ٣٩ق - جلسة ١٩٧٤/٤/٣٠ من ٢٥ ص ٧٨٤)

وضع اليد المدة الطويلة إذا توافرت فيه الشروط القانونية يعد بذاته سببا لكسب الملكية مستقلا عن غيره من أسباب اكتسابها .

(الطعن ٥٥٧ لسنة ٣٩ق - جلسة ١٩٧٥/١/١٤ من ٢٦ ص ١٥٣)

**للمشتري تملك المبيع بالتقادم ،**

إذا أقر المشتري في ورقة الضد بأن ملكية الأتيان التي وضع اليد عليها باقية للمتصرف ومن حقه أن يستردها في أى وقت شاء فإن وضع



م ٩٦٨

يده فى هذه الحالة مهما طالت مدته لا يكسبه ملكية هذه الأرض لأن القانون يشترط فى الحياة التى تؤدى الى كسب الملكية بالتقادم ان تقترن بنية التملك .

( الطعن ١٥١ لسنة ٣٣ ق - جلسة ١٩٦٧/٤/٢٠ س ٢٨ ص ٨٥٠ )

من المقرر انه اذا كسب الحائز ملكية عين بالتقادم ، فان الملكية تنتقل اليه لا من وقت اكتمال التقادم فحسب بل تنتقل اليه بأثر رجعى من وقت بدء الحياة التى أدت الى التقادم فيعتبر مالكها طوال مدة التقادم بحيث لو رتب المالك الأصلى خلال هذه المدة أو ترتبت ضده خلالها حقوق عينية على العين فان هذه الحقوق - متى اكتملت مدة التقادم - لا تسرى فى حق الحائز، وإذ كان الحكم المطعون فيه قد خالف هذا النظر وبعد ان قضى بملكية الطاعن للمنزل محل النزاع بوضع اليد عليه المدة الطويلة المكسبة للملكية التى بدأت فى ١٩٣٧/٤/١٢ واكتملت فى سنة ١٩٥٢ عاد وقضى برفض طلبه الخاص ببطلان الاجراءات والغاء التسجيلات التى باشرتها مصلحة الضرائب ضد المدين على نفس المنزل خلال مدة التقادم لاقتضاء قيمة ضريبة الأرباح التجارية المستحقة عليه عن السنوات من ١٩٤١ الى ١٩٤٩ فانه يكون قد خالف القانون وأخطأ فى تطبيقه بما يوجب نقضه.

( الطعن رقم ٧٠ لسنة ٣٢ ق - جلسة ١٩٦٩/٦/٤ س ٢٠ ص ٨٥٨ )

وضع يد الشريك على أرض مملوكة له مع آخرين على الشيوع . خلو وضع يده من مواجهة باقى الشركاء بما يفيد جحد ملكيتهم وإنكارها عليهم . عدم إكتسابه نصيب هؤلاء الشركاء مهما طالت مدة وضع اليد . استقلال محكمة الموضوع بتقدير أدلة مجابهة الشركاء بإنكار ملكيتهم وعدم أخذها بها .

اذا كان الحكم قد خلص الى أن وضع يد مورثه الطاعنين ، ويد الطاعنين من بعدها ، على أى جزء من القدر المطالب بتثبيت ملكيتهم اليه على الشيوع قد خلا من مواجهة باقى الشركاء بما يفيد جحد ملكيتهم

م ٩٦٨

وانكارها عليهم فلا يكسبهم نصيب هؤلاء الشركاء مهما طال مدة وضع اليد ، فان الجدل حول عدم أخذ المحكمة بما قام فى الدعوى من أدلة مجابهة شركائهم بانكار ملكيتهم لا يعدو ان يكون جدلا فى تقدير الدليل الذى لم يبد فيه محكمة الموضوع ما يكفى لاقتناعها وهو ما تستقل به وحدها ومرهون بما يطمئن اليه وجدانها .

(الطعن ٣٩٧ لسنة ٣٥ ق - جلسة ١٩٦٩/١٢/٢٥ س ٢٠ ص ١٣٣٨)

الحكم الصادر ضد البائع متعلقاً بالعقار المبيع . حجة على المشتري الذى سجل عقده بعد صدور الحكم أو بعد تسجيل صحيفة الدعوى التى صدر فيها الحكم .

الحكم الذى يصدر ضد البائع متعلقاً بالعقار المبيع يعتبر - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - حجة على المشتري الذى سجل عقد شرائه بعد صدور الحكم أو بعد تسجيل صحيفة الدعوى التى صدر فيها هذا الحكم، وذلك على أساس أن المشتري يعتبر ممثلاً فى شخص البائع له فى تلك الدعوى المقامة ضده وأنه خلف خاص له .

(الطعن ٣٣ لسنة ٤٠ ق - جلسة ١٩٧٥/٣/١٨ س ٢٦ ص ٦٢٧)

الحكم المثبت لئتملك بالتقادم . إغفاله التعرض لشروط وضع اليد والوقائع المؤدية الى توافرها خطأ وقصور .

على الحكم المثبت لئتملك بالتقادم أن يعرض لشروط وضع اليد وهى ان يكون مقرونا بنية التملك ومستمررا وهادئا وظاهرا ، ويبين بما فيه الكفاية الوقائع التى تؤدى الى توافرها بحيث يبين منه انه تحررها وتحقق من وجودها ولما كان الحكم المطعون فيه لم يبين بما فيه الكفاية الوقائع التى أدت الى توافر شروط وضع اليد المثبت لئتملك بالتقادم ، وهى نية التملك والاستمرار والهدوء والظهور ، بحيث يبين منه أنه تحررها وتحقق من وجودها ، أو يعرض لدفاع الطاعنين القائم على ان مورث المطعون عليهم الثلاثة والأول كان يضع اليد ابتداء على العين موضوع النزاع لإدارتها

م ٩٦٨

بالنيابة عن باقى الملاك أو يبين ان هذا المورث قد جابه شركاء مجابهة ظاهرة وصريحة بصفة فعلية أو بصفة قضائية أو غير قضائية تدل دلالة جازمة على انه ينكر عليهم ملكيتهم ويقصد الى الاستئثار بها من دونهم ، وكان الحكم الابتدائى قد خلا من شئ من ذلك ، فإنه فضلا عن قصوره يكون قد خالف القانون .

(الطعن رقم ١٨٨٨ لسنة ٤٩ق - جلسة ١٩٨١/٢/١٩ س ٣٢ ص ٥٥٨)

التحقق من استيفاء الحيابة لشروطها القانونية . من سلطة محكمة الموضوع. لا رقابة لمحكمة النقض عليها فى ذلك متى أقامت قضاءها على أسباب سائغة.

إذ كان لمحكمة الموضوع السلطة المطلقة فى التحقق من استيفاء الحيابة لشروطها القانونية دون رقابة عليها فى ذلك لمحكمة النقض ، الا أن ذلك مشروط بأن تكون الأسباب التى أقامت عليها قضاءها سائغة.

(الطعن رقم ٤٨٩ لسنة ٥٢ق - جلسة ١٩٨٣/١/٦ س ٣٤ ص ١٣٠)

الحيابة المادية قرينة على الحيابة القانونية . لخصم الحائز اثبات عكس ذلك .

من المقرر قانونا ان الحيابة المادية قرينة على الحيابة القانونية ما لم يثبت خصم الحائز عكس ذلك .

(الطعن رقم ٤٨٩ لسنة ٥٢ق - جلسة ١٩٨٣/١/٦ س ٣٤ ص ١٣٠)

ليس فى القانون ما يمنع المشتري من كسب ملكية العين المبيعة له بوضع اليد المدة الطويلة إذا توافرت لديه الشروط لهذا انتملك وأن مجرد إقامته على البائع دعوى سابقة بصحة ونفاذ عقد البيع الصادر له لا يستخلص منه حتما إقراره بالحق القاطع الدلالة على النزول عن مدة وضع اليد السابقة فى كسب الملكية بالتقادم أو عدم توافر شروط وضع اليد المكسب للملكية بالتقادم الطويل لما ينطوى عليه رفعها من رغبة فى

م ٩٦٨

إقتضاء الحق بالوسيلة التي وجدها أيسر سبيلا من غيرها ، ولا يعنى ذلك منه النزول عن السبل الأخرى فى إقتضاء ذات الحق ومنها التملك بوضع اليد المدة الطويلة المكسبه للملكية .

(الطعن رقم ٨٧٧ لسنة ٥٤ق - جلسة ١٩٩٢/١/٢٦ س ٤٣ ص ٢٣٤)

النص فى المادة ٢/٩٥ من القانون المدنى على أن « يجوز للخلف الخاص أن يضم الى حيازته حيازة سلفه فى كل ما يرتبه القانون على الحيازة من أثره » . مفاده أن إدعاء الخلف الخاص الملكية بالتقادم الطويل المدة بضم مدة حيازته الى حيازة سلفه يقتضى انتقال الحيازة الى الخلف على نحو يمكنه من حيازة الشئ وان لم يتسلمه تسليما ماديا مع توافر الشروط القانونية الأخرى لكسب الملكية بوضع اليد مدة خمسة عشر عاما .

(الطعن رقم ١٩٧٠ لسنة ٥٧ق - جلسة ١٩٩٢/٢/١٣ لم ينشر بعد )

#### تعديل مدة التقادم :

الإتفاق على تعديل مدة التقادم . غير جائز .

اذ تقضى المادة ١/٣٨٨ من القانون المدنى بأنه لا يجوز الاتفاق على ان يتم التقادم فى مدة تختلف عن المدة التى عينها القانون ، فانه لا يجوز ان يترك تحديد مدة التقادم لمشيئة الأفراد ، ويحظر كل تعديل اتفاقى فى مدة التقادم المقررة بالقانون .

( الطعن ٥٢٤ لسنة ٣٥ق - جلسة ١٩٧٠/٢/٣ س ٢١ ص ٢٢٧ )

#### التقادم فى المال الشائع :

إكتساب الحصة الموروثة أو الشائعة بالتقادم .

ليس فى القانون ما يحرم على الوارث أن يملك بالتقادم نصيب من ورثوا معه ، فهو فى ذلك كأى شخص أجنبى عن التركة يملك متى



م ٩٦٨

استوفى وضع يده الشرائط الواردة فى القانون ، وهى الظهور والهدوء والاستمرار ونية التملك . والبحث فى تحقيق هذه الشرائط متروك لقاضى الدعوى لتعلقه بالموضوع . ولا شأن لمحكمة النقض معه اذا هو قد اقام قضاءه فى ذلك على ما يكفى لتبريره .

( الطعن ٣٢ لسنة ١٠ ق - جلسة ١٠ / ٢٤ / ١٩٤٠ )

إذا كان وضع يد المورث بسبب معلوم غير أسباب التملك فإن ورثته من بعده لا يملكون العقار بمضى المدة طبقا للمادة ٧٩ من القانون المدنى ، ولا يؤثر فى ذلك أن يكونوا جاهلين حقيقة وضع اليد، فإن صفة وضع يد المورث تنبزم العقار عند إنتقال اليد إلى الوارث فيخلف الوارث مورثه فى التزامه برد العقار بعد انتهاء السبب الوقتى الذى وضع اليد بموجبه ولو كان هو يجهله . ومادام الدافع بجهل الوارث صفة وضع يد مورثه لا تأثير له قانونا فإن المحكمة لاتكون ملزمة بالاعرض له فى حكمها .

( الطعن ٦٥ لسنة ١١ ق - جلسة ٢١ / ٥ / ١٩٤٢ )

جرى قضاء هذه المحكمة بأن وضع اليد على عقار مبيع على الشيوع يصلح لأن يكون سببا لكسب الملكية متى توافرت شروطه . وإذن فمتى كان الطاعن ينعى بالقصور على الحكم المطعون فيه لعدم رده على ما دفع به من أنه لا يحق لمورث الفريق الثانى من المطعون عليهم أن يكسب الملكية بالتقادم الخمسى لأن البيع الصادر له كان على الشيوع ، وكان يبين من الحكم أنه اعتمد فى قضائه على أن مورث الفريق الثانى من المطعون عليهم وضع يده مدة خمس سنوات على الأتيان محل النزاع وأن الطاعن لم يدع وضع يده عليها وإنما سلم بوضع يد خصمه ، فيكون الحكم قد أثبت وضع اليد المؤدى الى كسب الملكية ، وفى هذا الرد الضمنى الكافى على نعى الطاعن فى هذا الخصوص .

( الطعن ١٤٤ لسنة ٢٠ ق - جلسة ٢٠ / ١١ / ١٩٥٢ )

م ٩٦٨

الحيازة في عنصرها المادى تقتضى السيطرة الفعلية على الشئ الذى يجوز التعامل فيه ، وهى فى عنصرها المعنوى تستلزم نية اكتساب حق على هذا الشئ . ولما كانت الملكية الشائعة لا تنصب الا على حصة شائعة فى أجزاء المال المشترك الى أن تتميز بالفعل عند حصول القسمة ، فإن هذه الحصة يصح - وعلى ما جرى به قضاء محكمة النقض - أن تكون محلا لأن يحوزها حائز على وجه التخصيص والانفراد بنية امتلاكها . ولا يحول دون ذلك اجتماع يد الحائز بيد مالك العقار بما يؤدى الى المخالطة بينهما لأن هذه المخالطة ليست عيبا فى ذاتها وإنما العيب فيما ينشأ عنها من غموض أو ابهام وانه اذا استقرت الحيازة على مناهضة حق المالك ومناقضته بما لا يترك مجالا لشبهة الغموض أو مظنة التسامح فإن الحيازة تصلح عندئذ لتملك الحصة الشائعة بالتقادم .

( الطعن ٢٦٦ لسنة ٣٣ ق - جلسة ١٩٦٧/٢/٧ ص ١٨ ص ٣٠٦ )

حيازة الشريك للحصة الشائعة. تصلح أساساً لتملكها بالتقادم. متى قامت على مناهضة حق باقى المالكين بما لا يترك مجالا لشبهة الغموض أو مظنة التسامح .

الحصة الشائعة كالنصيب المفرز يصح كلاهما - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - أن يكون محلا لأن يحوزه حائز على وجه التخصيص والانفراد ولا فارق بينهما الا من حيث ان الحائز للنصيب المفرز تكون يده بريئة من المخالطة، أما حائز الحصة الشائعة فيده بحكم الشيوع تخالط يد غيره من المشتاعين، وليست هذه المخالطة عيبا فى ذاتها ، وإنما العيب فيما ينشأ عنها من غموض وابهام ، فاذا انتفت واستقرت الحيازة على مناهضة حق باقى المالكين ومناقضتهم بما لا يترك مجالا لشبهة الغموض أو مظنة التسامح فان الحيازة تصلح عندئذ لأن تكون أساسا لتملك الحصة الشائعة بالتقادم .

( الطعن رقم ١٣٣ لسنة ٣٦ ق - جلسة ١٩٧٠/٦/٩ ص ٢١ ص ٩٩٨ )

( نقض جلسة ١٩٦٨/٣/٢١ ص ١٩ مج فنى مدنى ص ٥٨٠ )

م ٩٦٨

حق الإرث لا يكسب بالتقادم . دعوى الإرث . سقوطها بمضى ٣٣  
سنة م ٩٧٠ مدنى للوارث ان يملك بالتقادم نصيب غيره من الورثة متى  
استوفى وضع يده الشروط القانونية مدة التقادم ١٥ سنة .

( نقض جلسة ١١/٣/١٩٧١ م ٢٢ مج فنى مدنى ص ٢٨٢ )  
الطعن رقم ٥٩٧ لسنة ٤٠ ق - جلسة ١٣/٥/١٩٧٥ م ٢٦ ص ٩٩٧ )

الحصة الشائعة يصح - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة أن  
تكون محلا لأن يحوزها حائز على وجه التخصيص والانفراد بنية تملكها  
ولا يحول دون ذلك اجتماع يد الحائز بيد مالك العقار بما يؤدي الى  
المخالطة بينهما لأن هذه المخالطة ليست عيبا فى ذاتها ، وإنما العيب فيما  
ينشأ عنها من غموض وإبهام ، فإذا استطاع الشريك فى العقار الشائع أن  
يحوز حصة باقى شركائه المشتاعين حيازة تقوم على معارضة حق الملاك لها  
على نحو لا يترك محلا لشبهة الغموض والخفاء أو مظنة التسامح  
واستمرت هذه الحيازة دون - إنقطاع خمس عشرة سنة ، فإنه يكتسب  
ملكيتها بالتقادم .

(الطعن رقم ١٤٢ لسنة ٤٠ ق - جلسة ٢/١/١٩٧٨ م ٢٩ ص ٣٨٦)

قاعدة ضم حيازة السلف الى حيازة الخلف - وعلى ما جرى به قضاء  
هذه المحكمة - لا تسرى الا اذا أراد التمسك بالتقادم أن يحتج به قبل غير  
من باع له أو غير من تلقى الحق ممن باع له بحيث اذا كان السلف  
مشاركاً فلا يجوز للحائز التمسك بالتقادم أن يستفيد من حيازة سلفه لإتمام  
مدة الخمس عشرة سنة اللازمة لاكتساب الملك بالتقادم قبل من تلقى حقه  
عن هذا السلف .

(الطعن ٦٧١ لسنة ٤٤ ق - جلسة ٢٨/٢/١٩٧٨ م ٢٩ ص ٦١٥)

الطلب الجديد فى الاستئناف . هو ما يتغير به موضوع  
الدعوى . وسيلة الدفاع الجديدة التى يستند اليها المستأنف عليه

م ٩٦٨

لتأكيد طلبه الذى حكم له به . جواز إبدائها لأول مرة فى الاستئناف مثال بشأن التقادم المكسب .

دفع بيت المال الدعوى بأن المرحومة ... .. توفيت عن غير وارث فألت اليه ملكية العين محل النزاع وأصبحت بالتالى من الأملاك الخاصة للدولة التى لا يجوز تملكها بوضع اليد ، إلا أن الطاعنين ردا على هذا الدفاع بأن المورثة المذكورة توفيت عن وارثة هى ابنة أخيها ... .. وقد أوضحت مالكة للعين بطريق الميراث طبقا لأحكام القانون الإيطالى وأنه من ثم لا صفة لبيت المال فى المنازعة فى الملكية، وإذ هدف الطاعنان من هذا الدفاع الى تبيان ان ما أثاره بيت المال من منازعة لا يقطع التقادم المكسب الذى سرى لمصلحة الطاعنة الثانية بإعتبار ان هذا التقادم لا ينقطع وعلى ما تقضى به المادة ٣٨٢ من القانون المدنى بعمل من قبل الحائز بل بالملب من صاحب الحق الواقع فعلا للمحكمة والجازم بالحق الذى يراد استرداده ، وهو ما يجيز لهما احتساب مدة التقادم التى سرت بعد رفع الدعوى ، وكان هذا الذى أبداه الطاعنان أمام محكمة الاستئناف لا يعتبر طلبا جديدا بالمعنى المقصود فى الفقرة الأولى من المادة ٢٣٥ من قانون المرافعات والذى يتغير به موضوع الدعوى ، وإنما كان وسيلة دفاع جديدة يؤكدان بهما طلبهما الذى أقيمت به الدعوى ويردان بها على دفاع خصمهما مما يجوز إبداءه لأول مرة أمام محكمة الاستئناف ، لما كان ذلك ، وكان الحكم المطعون فيه قد ذهب الى تكييف دفاع الطاعنين سالف البيان بأنه طلب جديد للحكم بثبوت الملكية لـ... .. وقضى بعدم قبوله فإنه يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون .

(الطعن رقم ١١٠ لسنة ٤٦ ق - جلسة ١٦/١/١٩٧٩ س ٣٠ ص ٢٢٠)

صدور حكم بالدين حائز لقوة الأمر المقضى - أثره صيرورة مدة تقادمه خمس عشرة سنة - م ٣٨٥ مدنى - الحكم بتعويض مؤقت للمضرور - المطالبة من بعد باستكمال التعويض بدعوى مستقلة - سقوط حق المضرور فيها بالتقادم الطويل - علة ذلك .



المادة ٥٢ من القانون تنص خاصة بصمان التعيوب الحفية . أما تقادم الدين بخمس عشرة سنة إذا صدر به حكم حائز لقوة الأمر المقضى تستبدل التقادم الطويل بالتقادم القصير للدين متى عززه حكم يثبت ويكفي له من قوة الأمر المقضى فيه ما يحصنه ، وإذا كان الحكم بالتعويض المؤقت وأن لم يحدد الضرر في مداه أو التعويض في مقداره يحيط بالمسئولية التقصيرية في مختلف عناصرها ويرسى دين التعويض في أصله ومبناه مما تقوم بين الخصوم حججته وهي المناط بظاهر النص في تعزيز الدين بما يبرز استبدال التقادم الطويل بتقادمه القصير . ولا يسوغ في تصحيح النظر أن يقصر الدين الذي أرساه الحكم على ما جرى به المنطوق رمزا له ودلالة عليه بل يمتد الى كل ما يتسع له محل الدين من عناصر تقديره ولو بدعوى لاحقة لا يرفعها المضرور بدين غير الدين بل يرفعها بذات الدين استكمالا له وتعيينا لمقداره فهي بهذه المثابة فرع من أصل تخضع له وتتقادم بما يتقادم به ومدته خمس عشر سنة .

(الطعن رقم ١٠٦٦ لسنة ٤٥ق - جلسة ١٩٧٩/١/٣١ من ٣٠ ص ٤٥٥)

**إستظهار أركان وضع اليد المكسبه للملكية من مسائل الواقع يستقل بتقديرها قاضى الموضوع .**

المقرر فى قضاء هذه المحكمة ان استظهار أركان وضع اليد المؤدى الى كسب الملكية بمضى المدة الطويلة هو من مسائل الواقع التى يستقل بتقديرها قاضى الموضوع متى قام تقديره لها على أسباب مقبولة وكان الحكم المطعون فيه قد أقام قضاءه برفض دفاع الطاعنين باكتسابهم ملكية أرض النزاع بوضع يدهم ومورثهم من قبلهم عليها المدة الطويلة المكسبة للملكية استنادا الى قوله انه بالنسبة لما المح اليه المستأنفون بالسبب الأول من أسباب استئنافهم ... انه واذا كانت محكمة أول درجة قد اطمأنت الى تقرير الخبير المودع ملف الدعوى وأخذت بالنتيجة التى انتهى اليها فى تقريره كما تطمئن هذه المحكمة بدورها الى ذات التقرير الذى بنى على أسباب مقبولة لذا حق صرف النظر عن هذا الدفاع ولا يقدر فى ذلك ما آثاره المستأنفون من أن الشهود الذين استمع اليهم الخبير لم يؤدوا

م ٩٦٨

اليمين القانونية وان التحقيق يجب أن يتم أمام المحكمة فإن ذلك مردود بأنه من المقرر ان لمحكمة الموضوع ان تطمئن الى تقرير الخبير وتأخذ به محمولا على الأسس التي بنى عليها دون ما حاجة الى إجراء تحقيق بنفسها متى وجدت انه كاف لتكوين عقيدتها ، وكان يبين من هذا الذي أورده الحكم انه استخلص من تقرير الخبير نفى ملكية الطاعنين لأرض النزاع بوضع يدهم ومورثهم من قبلهم عليها المدة الطويلة المكسبة للملكية لما لمحكمة الموضوع من سلطة موضوعية في تقدير عمل الخبير ولا تشريب عليها اذ اتخذت من أقوال الشهود الذين سمعهم الخبير بغير حلف يمين قرينة ضمن قرائن أخرى تضمنها تقرير الخبير لنفى ملكية الطاعنين لأرض النزاع بوضع اليد المدة الطويلة المكسبة للملكية ولا يشوب حكمها خطأ في القانون لأنها لم تسمع الشهود ولم يحلفوا امامها اليمين ، وكانت هذه الأسباب سائغة ولها أصل ثابت في الأوراق وتؤدي الى النتيجة التي إنتهى اليها الحكم المطعون فيه وتكفى لحمل قضائه في هذا الصدد فإن مجادلة الطاعنين في شأنها تعتبر مجادلة موضوعية في سلطة محكمة الموضوع في تقدير كفاية الدليل الذي أخذت به مما تنحسر عنها رقابة هذه المحكمة ويكون النعى على الحكم بهذا السبب على غير أساس .

(الطعن رقم ١٦٦٤ لسنة ٤٨ق - جلسة ١٩٨٢/٣/٤)

وضع اليد المكسب للتملك بالتقادم اذا شابه غموض فهو عيب نسبي يتعلق بمن تمحض عليه وضع اليد - لا يجوز التمسك بهذا الغموض لأول مرة أمام محكمة النقض .

الغموض الذي يشوب وضع اليد المكسب للتملك بالتقادم هو ، وعلى ما أفصحت عنه الفقرة الثانية من المادة ٩٤٩ من القانون المدني - عيب نسبي يتعلق بمن تمحض عليه وضع اليد ، وإذا لم يتمسك أى من الطاعنة أو المطعون ضده الثانى بهذا العيب أمام محكمة الموضوع بدرجتيها فانه يكون سببا جديدا لا يجوز ابدائه لأول مرة أمام محكمة النقض .

(الطعن رقم ٧٤٥ لسنة ٨ق - جلسة ١٩٨٢/٣/٢٥)

م ٩٦٨

وضع اليد المكسب للملكية بمضى المدة . وقائع مادية . جواز اثباتها بكافة الطرق . للمحكمة ان تعتمد في ثبوت الحيازة بعنصريها على القرائن التي تستنبطها من وقائع الدعوى مادام استخلاصها سائغا .

وضع اليد المكسب للملكية واقعة مادية مما يجوز اثباته بكافة الطرق ، فان للمحكمة ان تعتمد في ثبوت الحيازة بعنصريها المبينين بالمادتين ٩٦٨ و ٩٦٩ من القانون المدنى على القرائن التي تستنبطها من وقائع الدعوى مادام استخلاصها سائغا ولا مخالفة فيه للثابت بالأوراق، فإنها ان تعتمد في ذلك على تقارير الخبراء ولو كانت مقدمة في دعوى أخرى مادامت مضمومة الى ملف الدعوى وأصبحت من أوراقها التي تناضل الخصوم في شأن دلالتها وان تأخذ ضمن القرائن المستفادة من الأوراق - بما تطمئن اليه من أقوال الشهود الذين سمعهم هؤلاء الخبراء دون حلف يمين ، وان تستند الى ما قضى به في دعوى أخرى دون ان تتوافر لهذا القضاء حجية الأحكام في الدعوى المطروحة عليها متى كان ذلك بحسبانه قرينة تدعم بها قضاءها . وهى لا تنقيد بقرينة من هذه القرائن دون أخرى ، ولها ان تطرح مالا تطمئن اليه ، فلا عليها وهى بصدد بحث كسب الملكية بالتقادم إن هى استبعدت القرينة المستفادة من تكليف الأطيان باسم حائزها اذا وجدت في أوراق الدعوى ما تطمئن معه الى انه لم يكن يحوزها حيازة أصلية لحساب نفسه ، ولا ان تنقيد بتسجيل عقد مادام قد ثبت لها انه صدر من غير مالك لأن ذلك ليس سببا بذاته لكسب الملكية ، كما أنها لا تلتزم بتعقب الخصوم في شتى مناحي دفاعهم والرد على كل قرينة غير قانونية يستندون اليها مادامت قد أقامت قضاءها على الأسباب الكافية لحمله ، ولا ان تجيب طلب احالة الدعوى الى التحقيق مادامت قد وجدت في أوراق الدعوى ما يكفى لتكوين عقيدتها .

( الطعن ١٠٨٨ لسنة ٤٨ق - جلسة ١٩٨٤/٥/٢٤ ص ٣٥ ص ١٤١٠ )

م ٩٦٨

يتعين على ما جرى به قضاء هذه المحكمة لإكتساب الملكية بالتقادم ان يتمسك به صاحب الشأن فى إكتسابها بعبارة واضحة لا تحتمل الإبهام وأن يبين نوع التقادم الذى يتمسك به لأن لكل تقادم شروطه وأحكامه .

(الطعن ١٦٥٢ لسنة ٥١ ق - جلسة ١٩٨٥/١/٢٠ - ص ٣٦ (١٣٣)

نزول الحائز عن حقه فى التمسك بالتقادم المكسب بعد ثبوت الحق فيه جائز صراحة أو ضمنا .

(الطعن رقم ١٧٢٩ لسنة ٥٧ ق - جلسة ١٩٩٠/١/٢٥ لم ينشر بعد)

**الانقسام الحقيقى:**

متى كان المال المتنازع عليه أرضا زراعية أو معدة للبناء فهو بطبيعته مما يقبل الانقسام ، وبالتالي يجوز وقف التقادم بالنسبة لجزء منه وتملك جزء آخر اذا توافرت شرائط التقادم بشأنه .

( نقض جلسة ١٩٦٩/٢/٤ ص ٢٠ مج فنى مدنى ص ٢٣٧ )

من المقرر فى قضاء محكمة النقض انه لا يكفى فى تغيير الحائز صفة وضع يده مجرد تغيير نيته بل يجب ان يكون تغيير النية بفعل ايجابى ظاهر يجابه به حق المالك بالانكار الساطع والمعارضة انعنية ويدل دلالة جازمة على ان ذا اليد الوقتية مزعم انكار الملكية على صاحبها واستثاره بها دونه .

(الطعن ٤٩ لسنة ٣٥ ق جلسة ١٩٦٩/٢/٤ ص ٢٠ مج فنى مدنى ص ٢٣٦ )

( نقض جلسة ١٩٦١/١٢/٢٨ )

وضع اليد على العقار المدة الطويلة سبب مستقل من أسباب كسب الملكية .



م ٩٦٨

وضع اليد المدة الطويلة إذا توافرت فيه الشروط القانونية يعد بذاته سببا لكسب الملكية مستقلا عن غيره من أسباب اكتسابها .

(الطعن ٥٥٧ لسنة ٣٩ ق - جلسة ١٤/١/١٩٧٥ س ٢٦ ص ١٥٣)

سلطة محكمة الموضوع في تقدير توافر شروط التملك بالتقادم ورقابة محكمة النقض عليها .

ان الحيابة التي تصلح أساسا لتملك المنقول أو العقار بالتقادم وان كانت تقتضى القيام بأعمال مادية ظاهرة في معارضة حق المالك على نحو لا يحمل سكوته فيه محمل التسامح ولا يحتمل الخطأ أو اللبس في قصد التملك بالحيابة وكان لمحكمة الموضوع السلطة التامة في استخلاص ثبوت نية التملك من عدمه والتحقق من استيفاء الحيابة للشروط التي يتطلبها القانون ولا سبيل لمحكمة النقض عليها مادامت قد أقامت قضاءها على أسباب سائغة وكان الحكم المطعون فيه قد أقام قضاءه برفض ادعاء تملكهم المنزل موضوع النزاع على قوله : ان الحكم المستأنف قد أقام قضاءه على اطمئنانه الى تقرير الخبر المتدب في الدعوى محمولا على اسبابه وكان التقرير المشار اليه قد انتهى الى أن وضع يد المستأنفين ، الطاعنين ، على المنزل محل النزاع انما كان في غضون عام ١٩٦٥ ، وانه بحسب ما أدلى به شاهدهم لا يمكن القطع بما اذا كان وضع اليد المشار اليه راجعا الى الحيابة أم لا . وأن وضع اليد لم يكن خالصا لهم ، فقد شاركهم فيه آخر ولما كان ذلك وكانت الدعوى بحسب الثبوت من الاطلاع على أصل الصحيفة انها رفعت في ١٩٧٥/٦/٢ فإن مؤدى ما تقدم ان الحيابة المقال بها سندا لاكتساب الملكية بطريق التقادم تكون مشوبة باللبس والغموض فضلا عن انها لم تتوافر فيها شرط التقادم المقرر قانونا ، لما كان ذلك وكان ما استخلصه الحكم المطعون فيه من عدم استيفاء حيابة الطاعنين للمنزل موضوع النزاع الشروط القانونية اللازمة لتملكه بالتقادم سائغا وله أصله الثابت في الأوراق فإن ما يثيره الطاعنون لا يعدو ان يكون جدلا موضوعيا في تقدير محكمة الموضوع للدليل وهو ما تنحسر عنه رقابة محكمة النقض .

(الطعن ١٤٢١ لسنة ٥٠ ق - جلسة ٢٦/٤/١٩٨٤)

م ٩٦٨

يجب أن يكون استخلاص النزول عن التقادم بعد ثبوت الحق فيه سائغا ومقاما على أسباب من شأنها أن تفيد هذا النزول على سبيل الجزم واليقين.

لما كان استخلاص النزول عن التقادم بعد ثبوت الحق منه . وأن كان مما يدخل في سلطة محكمة الموضوع ، الا انه يتعين ان يكون الاستخلاص سائغا ومقاما على أسباب من شأنها ان تفيد هذا النزول على سبيل الجزم واليقين . لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه قد أقام قضاءه بنزول الطاعنة عن التقادم على انها : أقرت بحق المستأنفين - المطعون عليهم - كبائعين أو كمالكين للعقار المبيع على خلاف ما تدعى من أنها تملكته بوضع اليد بنية التملك إذ أنها تقر في الخطاب المؤرخ ١٩٧٥/٣/١١ الصادر منها ... باستعدادها للوفاء بباقي الثمن فورا بعد تقديم المستأنفين المستندات ... وفي هذا ما مفاده اقرارها بأن الملكية للمستأنفين وانها لا تجابههم بملكيتها التي تدعيها ، بل تقر بالتزامها بدفع باقي الثمن وتسلم لهم بالملكية وتناقش مجرد استحقاق الثمن أو عدم استحقاقه مع استعدادها للوفاء به فور تقديم المستندات ... وهذا الخطاب مع افتراض توافر شرائط وضع اليد المدة الطويلة يدل على تنازلها عن مدة التقادم ..... مما يمتنع معه عليها بغير مدة جديدة العودة للمجادلة في ملكيتها على أساس التقادم الذي تنازلت عنه ، ، وكان هذا الذي أورده الحكم المطعون فيه عن كتاب الطاعنة الى المطعون عليهم لا يفيد بذاته على سبيل الجزم واليقين معنى التنازل عن مدة التقادم التي تمسكت بها بشأن وضع يدها على عين النزاع بنية التملك . ذلك أن البين من تلك العبارات أنها عرضت لباقي الثمن دون تعرض للملكية الأرض محل النزاع والتزام الطاعنة بدفع باقي ثمن تلك الأرض حتى ان سقط الحق في المطالبة به فإنه يبقى في ذمتها باقي ثمن تلك الأرض حتى ان سقط الحق في المطالبة بسبب آخر . لما كان ماتقدم ، وكان وضع اليد على العقار المدة الطويلة ، متى توافرت فيه الشرائط القانونية فإنه - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - يعد بذاته سببا لكسب الملكية مستقلا عن غيره من أسباب اكتسابها ، واذا حجب الحكم نفسه عن بحث ما تمسكت به الطاعنة من تملكها الأرض محل

م ٩٦٨

النزاع بوضع اليد المدة الطويلة المكسبة للملكية وهو دفاع جوهري يتغير به وجه الرأي في الدعوى ، فإن الحكم المطعون فيه يكون قد شابه الفساد في الاستدلال والقصور في التسبيب مما يستوجب نقضه .

(الطعن ٩٦٦ لسنة ٥٠ ق - جلسة ١٦/٥/١٩٨٤)

إكتساب الحائز ملكية الشيء أو الحق محل الحياة بالتقادم .  
عدم وقوعه تلقائياً بقوة القانون . توقفه على إرادة الحائز إن شاء تمسك به أو تنازل عنه صراحة أو ضمناً .

وحيث إن الطاعنة في الطعن رقم ..... سنة ... ق تنعى بالوجه الثاني من السبب السادس على الحكم المطعون فيه الخطأ في تطبيق القانون والقصور وفي بيانه تقول أن وضع يدها على العين محل النزاع الذي بدأ منذ ١٥/١٠/١٩٦١ ، وإذرد الحكم المطعون فيه على ما تمسكت به من تملكها لها بالتقادم الطويل بأنها تسلمت بموجب محضر الجرد سالف الذكر أعيان النزاع بصفتها وصية وأنها لا يحق لها أن تكسب بالملكية على خلاف سندها فإنه يكون فضلاً عن قصوره قد أخطأ في تطبيق القانون بما يستوجب نقضه .

وحيث إن هذا النعى غير مقبول ذلك أنه لما كان مفاد المادتين ٩٦٨ ، ٣٨٨/٢ من القانون المدني أن أثر التقادم بإكتساب الحائز ملكية الشيء أو الحق محل الحياة لا يقع تلقائياً بقوة القانون ، وإنما يتوقف قيام هذا الأثر على إرادة الحائز فإن شاء تمسك به وإن شاء تنازل عنه صراحة أو ضمناً لما كان ذلك وكان الثابت - وعلى ما سلف بيانه في الرد على الوجه الأول من هذا السبب - أن الطاعنة قد قبلت بمقتضى محضر الجرد المذكور استلام الأرض محل النزاع بوصفها وصية على المطعون ضده الثاني تأسيساً على أنه المالك لها بالميراث عن والدته وهو ما يعد منها تنازلاً عن التقادم المدعى بإكتماله قبل ذلك انحضر ، وإذ عول الحكم المطعون فيه على دالة هذا المحضر في رفضه الإدعاء بتملك الطاعنة لتلك الأرض بالتقادم الطويل يكون قد انتهى إلى النتيجة الصحيحة في هذا الخصوص ، ويكون النعى عليه بهذا السبب غير مقبول .

م ٩٦٨

وحيث إن الطاعنتين تنعيان بالسببين الرابع في الطعن الأول والخامس في الطعن الثاني على الحكم المطعون فيه الخطأ في تطبيق القانون والقصور وفي بيان ذلك تقولان أنه لا يجوز القضاء بصحة ونفاذ عقد البيع دون بيان سند ملكية البائع ، وإذ رفض الحكم المطعون فيه دفاع الطاعنة في الطعن ١٧٨٣ سنة ٥٢ق وقضى للمطعون ضده الأول بصحة ونفاذ عقد شرائه من المطعون ضده الثاني دون بيان سند ملكية مورثة هذا الأخير ، يكون معيباً بالخطأ في تطبيق القانون والقصور بما يستوجب نقضه .

وحيث إن هذا النعى غير مقبول ذلك أنه لما كان الحكم المطعون فيه قد خلص صحيحاً - على ما سلف بيانه في الرد على الأسباب السابقة - إلى إنتفاء ملكية الطاعنتين للأرض محل النزاع سواء بالشرء أو التقادم المكسب فإن النعى منهما على الحكم المطعون فيه بهذا السبب يكون غير منتج ومن ثم غير مقبول. ولما تقدم يتعين رفض الطعنين .

(الطعان ١٧٨٣، ١٩٦٥ لسنة ٥٢ق - جلسة ٢٩/٥/١٩٨٦ من ٣٧ ص ٦٢٠)

جرى قضاء هذه المحكمة على أنه اذا كسب الحائز ملكية عين التقادم فان الملكية تنتقل اليه لا من وقت اكتمال التقادم فحسب بل تنتقل اليه بأثر رجعى منذ وقت بدء الحيازة التي أدت الى التقادم فيعتبر مالكا لها طوال مدة التقادم بحيث لو رتب المالك الأصلي خلال هذه المدة أو ترتبت ضده خلالها حقوق عينية فان هذه الحقوق متى اكتملت مدة التقادم لا تسرى في حق الحائز .

( الطعن رقم ١٠٢٢ لسنة ٥٤ق - جلسة ١٠/٢/١٩٨٨ )

متى كان مدار النزاع هو التملك بوضع اليد ، فلا محل للمفاضلة بينه وبين التملك بسند ولو كان هذا السند مسجلاً ، ذلك لأن وضع اليد المدة الطويلة اذا توافرت فيه الشروط القانونية يعد بذاته سبباً لكسب الملكية مستقلاً عن غيره من أسباب اكتسابها.

( الطعن رقم ١٠٢٢ لسنة ٥٤ق - جلسة ١٠/٢/١٩٨٨ )



ملكية . حيازة . محكمة الموضوع .

التملك بوضع اليد المدة الطويلة . سبب مستقل بذاته من أسباب كسب الملكية يسرى على الكافة . إعتباره من مسائل الواقع . مؤدى ذلك إستقلال قاضى الموضوع بتقديره .

لئن كان كسب الملكية بالتقادم الطويل المدة يعتبر بذاته سببا قانونيا مستقلا يسرى على الكافة إلا أنه يعتبر من مسائل الواقع التى يستقل بتقديرها قاضى الموضوع .

(الطعن ٧٦ لسنة ٥٦ ق - جلسة ١٩٩٠/٥/٢ - ٤١ ص ٢١)

وضع اليد على العقار المدة الطويلة . سبب مستقل من أسباب كسب الملكية . أثره .

المقرر طبقا لنص المادة ٩٦٨ من القانون المدنى - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - أن وضع اليد المدة الطويلة إذا توافرت فيه الشروط القانونية يعد بذاته سببا لكسب الملكية مستقلا عن غيره من أسباب اكتسابها ، ويعفى واضع اليد الذى يتمسك به من تقديم الدليل على مصدر ملكيته وصحة سندها .

(الطعن ٢٣٨٤ لسنة ٥١ ق - جلسة ١٩٩٠/١١/١٥ - ٤١ ص ٦٦٩)

العبرة فى وضع اليد بما يثبت قيامه فعلا فإذا كان النزاع يخالف ما هو ثابت من الأوراق فيجب الأخذ بهذا الواقع وإطراح ماعداه فمن ثم لا تثريب على محكمة الموضوع إن هى عولت فى ثبوت واقعة وضع يد الطاعنين بدون سند على مساحة ١٢ س ١١ ط ١ فى التى تدخل فى ملكية المطعون ضده على ما ثبت لديها قيامه من الواقع كما حصلته من تقرير الخبير ولو كان مخالفا لما تضمنه اقرار الأخير المؤرخ ١٩٦١/١١/١٥ من وضع يده على المقدار الذى يملكه من أرض النزاع ، لما كان ذلك فإن النعى على الحكم المطعون فيه بهذا السبب يكون على غير أساس .

(الطعن رقم ١٣٥٢ لسنة ٥٦ ق - جلسة ١٩٩٠/١١/٢٩ - ١٩٩٠/١١/٢٩)

م ٩٦٨

وضع اليد المدة الطويلة . كفايته بذاته سببا لكسب الملكية متى توافرت شروطه القانونية . مؤدى ذلك .

أن وضع اليد المدة الطويلة إذا توافرت فيه الشروط القانونية يعد بذاته سببا لكسب الملكية مستقلا عن غيره من أسبابها ويعفى واضع اليد الذى يتمسك به من تقديم الدليل على مصدر ملكيته وصحة سندها.

(الطعن ٨٧٧ لسنة ٥٤ ق - جلسة ١٩٩٢/١/٢٦ ص ٤٣ ص ٢٣٤)

مدة السنة المعينة لرفع دعوى الحيازة . مدة تقادم . مؤدى ذلك . سريان القواعد العامة المتعلقة بوقف وانقطاع مدة التقادم المسقط عليها . إنقطاع هذه المدة بالمطالبة القضائية ولو رفعت الدعوى الى محكمة غير مختصة . ٣٨٣ مدنى .

المقرر فى قضاء هذه المحكمة ان مدة السنة المعينة لرفع دعوى الحيازة هى مدة تقادم خاص تسرى عليه قواعد الوقف والإنقطاع التى تسرى على التقادم البسقط العادى فينقطع بالمطالبة القضائية عملا بالمادة ٣٨٣ من القانون المدنى ولو رفعت الدعوى أمام محكمة غير مختصة.

(الطعن ٧٢٣ لسنة ٥٩ ق - جلسة ١٩٩٣/٥/١٣ ص ٤٤ ص ٣٩٩)

كفاية الحيازة بذاتها لكسب الملكية .

وضع اليد المدة الطويلة أو القصيرة المكسب للملكية . سبب يكفى بذاته لكسب الملكية متى توافرت شروطه القانونية . عدم صلاحيته ردا على الدعوى بإبطال العقد أو محو التسجيل . علة ذلك.

(الطعن ١٦٧٦ لسنة ٥٩ ق - جلسة ١٩٩٣/١٠/٢٨ ص ٤٤ ص ٩٣)

الحيازة . ماهيتها . سبب لكسب الحق وليست حقا أصلا . جواز حيازة الحقوق العينية كحق الارتفاق . كسبها بالتقادم إذا توافرت شروطها القانونية .

م ٩٦٨

الحيازة هي وضع مادي به يسيطر الشخص سيطرة فعلية على شيء يجوز التعامل فيه أو يستعمل بالفعل حقا من الحقوق فهي ليست بحق عيني أو حق شخصي بل هي ليست حقا أصلا ولكنها سبب لكسب الحق فتجوز حيازة الحقوق العينية كحق الارتفاق وإذا توافرت شروطها القانونية فإنه يكتسب بالتقادم .

(الطعن ٨٨٣٥ لسنة ٦٤ ق جلسة ١٩٩٥/١٠/٢٥ ص ٤٦ ص ١٠٣٦)

محكمة الموضوع . لها السلطة التامة في التحقق من استيفاء الحيازة لشروطها القانونية دون رقابة عليها في ذلك من محكمة النقض . شرطه . أن تكون الأسباب التي أقامت عليها قضاؤها سائغة مستمدة من أوراق الدعوى ومن شأنها أن تؤدي إلى النتيجة التي خلصت إليها .

محكمة الموضوع - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - السلطة المطلقة في التحقق من استيفاء الحيازة لشروطها القانونية دون رقابة عليها في ذلك لمحكمة النقض ، إلا أن ذلك مشروط بأن تكون الأسباب التي أقامت عليها قضاؤها سائغة مستمدة من أوراق الدعوى ومن شأنها أن تؤدي إلى النتيجة التي خلصت إليها .

(الطعن ٢٢١ لسنة ٥٨ ق - جلسة ١٩٩٥/١١/٢٨ ص ٤٦ ص ١٢٤٨)

الحيازة التي توافرت لها الشروط القانونية . اعتبارها بذاتها سببا مستقلا لكسب الملكية .

المقرر أن الحيازة متى توافرت لها الشرائط التي استلزمها القانون وإستمرت مدة خمس عشرة سنة تعد بذاتها سببا لكسب الملكية مستقلا عن غيره من أسباب إكتسابها .

(الطعن ١٣٦ لسنة ٥٧ ق - هيئة عامة، جلسة ١٩٩٦/١/٢ ص ٤٣ ص ١٠٤٥)

م ٩٦٨

التملك بوضع اليد المدة الطويلة المكسبة للملكية . عدم تعلقه بالنظام العام . أثره . وجوب التمسك به أمام محكمة الموضوع بطريق الطلب الجازم عدم جواز تعرض الأخيرة له من تلقاء ذاتها .

(الطعن ١٣١٢ لسنة ٦١ق - جلسة ١٣/٣/١٩٩٦ من ٤٧ ص ٤٦٨)

وحيث أن الطعن أقيم على سببين ينعي الطاعن بالأول منهما على الحكم المطعون فيه بالتناقض والقصور في التسبيب وذلك حين أقام قضاء بتأييد الحكم المستأنف على أسباب ذلك الحكم وعلى ماورد في تقرير الخبرة مع ما فيهما من تناقض فبينما جاء في أولهما أن مرور الطاعن في الممر كان على سبيل التسامح خلا ثانيهما من هذا الوصف للمرور بما يحتمل معنى توافر حيازته له حيازة مكسبة للملك والتي أستمريت كما ورد في التقريرين خمسين عاما بما يصم الحكم وقد عول عليهما بالتناقض ويستوجب نقضه.

وحيث إن هذا النعي غير صحيح ذلك أن تناقض الأسباب المبطل للحكم هو أن تكون تلك الأسباب متهدامة متساقطة لا شئ فيها باق يمكن أن يكون قواما لمنطوق الحكم . لما كان ذلك وكان الخبر المنتدب من محكمة أول درجة قد أثبت في تقريره أن حيازة الطاعن للممر محل النزاع كانت بطريق التسامح وهو مالم يخرج عليه رأى الخبر الثانى المنتدب من محكمة الاستئناف وكان من المقرر في قضاء هذه المحكمة أن الحكم بنبذ خبر ثان في الدعوى دزن إستبعاد تقرير الخبر الأول لا يعدو أن يكون إجراء تتخذه المحكمة لإستكمال عناصر النزاع فلا يحول ذلك دون رجوعها إلى تقرير الخبر الأول والأخذ به عند الفصل في موضوع الدعوى وكان الحكم الصادر من محكمة الإستئناف بنبذ خبر ثان في الدعوى لم يستبعد تقرير الخبر الأول بل أشار اليه في أسبابه إلا أن التقرير المقدم منه غير كاف لتكوين عقيدة المحكمة فإنه إذا عاد وعول في قضاؤه على التقرير الأول بعد أن إقتنع بصحته في ضوء إطلاعه على تقرير الخبر الثانى المرجح والذي لم يخرج - كما سلف البيان- على ما أنتهى اليه الأول فإن الحكم بذلك لا يكون قد تناقض في قضاؤه ويضحي النعي عليه في غير محله.



وحيث إن حاصل النعى بالسبب الثانى أن الحكم المطعون فيه أخطأ فى تطبيق القانون فيما ذهب إليه إعتناقا لرأى الخبير من أن حيازة الطاعن للممر كانت مع مورثه على سبيل التسامح مع أن ما أثبتته الخبير الثانى المنتدب من محكمة الإستئناف من أن الحيازة ترجع إلى أكثر من خمسين عاما تنفى مظنة التسامح وتؤكد أنها مكسبة للملك .

وحيث أن هذا النعى مردود بما هو مقرر من أن الحيازة التى تصلح أساسا لتملك العقار أو المنقول بالتقادم تقتضى القيام بأعمال مادية ظاهرة فى معارضة حق المالك على نحو لا يحمل سكوته فيه على محمل التسامح ولا يحتتمل الخفاء أو اللبس فى قصد التملك بالحيازة ومحكمة الموضوع السلطة التامة فى التحقق من إستيلاء الحيازة للشروط التى يتطلبها القانون ولا سبيل لمحكمة النقض عليها مادامت قد أقامت قضاءها على أسباب سائغة . ولما كان المرور فى أرض فضاء لا يكفى وحده لتملكها بوضع اليد مهما طال أمده لأنه ليس إلا مجرد إنتفاع ببعض منافع العقار لا يحول دون إنتفاع الغير به بالمرور أو بفتح مطلات أو بغير ذلك ولا يعبر عن نية التملك بصورة واضحة لاغموض فيها . وكان لمحكمة الموضوع تقدير عمل الخبير والأخذ بتقريره محمولا على أسبابه متى إقتنعت بكفاية الأبحاث التى أجراها وسلامة الأسس التى بنى عليها رأيه وهى غير ملزمة بالتحديث فى حكمها على كل ما يقدمه الخصوم من دلائل ومستندات كما أنها غير مكلفة بأن تورد كل حججهم وتفندها طالما أنها أقامت قضاءها على ما يكفى لحمله إذ فى قيام الحقيقة التى إقتنعت بها وأوردت دليلها الرد الضمنى لإطراح هذه الدلائل والمستندات .

لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه قد أقام قضاءه أخذا بما ورد بتقريرى الخبيرين المقدمين بالأوراق محمولين على أسبابهما والذى أطمأن إليهما من أن حيازة الطاعن للممر محل النزاع كانت على سبيل التسامح ولم يقدم الطاعن دليل ملكيته لهذا الممر ورتب على ذلك قضاءه برفض طلبه بتثبيت ملكيته له بالتقادم الطويل المكسب للملكية وكان ما خلص

م ٩٦٨

إليه الحكم سائغا ويكفى لحمل قضائه ولا مخالفة فيه للقانون ومن ثم فإن ما أثاره الطاعن في هذا السبب لا يعدو أن يكون جدلا موضوعيا فيما تستقل محكمة الموضوع بتقديره مما لا تجوز إثارته أمام محكمة النقض .

(الطعن ٢٨٤١ لسنة ٦٢ ق جلسة ١٩٩٩/١١/١١ لم ينشر بعد)

وحيث إن هذا النعى في محله ذلك أنه لما كان من المقرر في قضاء هذه المحكمة أن حقوق الارتفاق يجوز اكتسابها بالتقادم إذا ما توافرت أركان وضع اليد المكسب للملكية المقررة بالمادة ٩٦٨ من القانون المدني ومن بينها استمرار الحيازة دون انقطاع خمس عشرة سنة . لما كان ذلك وكان الثابت في محاضر أعمال لجنة الخبراء المنوه بذكرها في سبب الطعن أن المطعون ضدها قررت في جلسة ١٩٩٠/١٢/١٢ أنها أقامت على الأرض المملوكة لها بناء من طابق واحد في عام ١٩٦٧ ، وأنها فوجئت بالطاعن يقوم بعمليات حفر في أرضه سنة ١٩٧٨ ، وأقام ضدها الدعوى ١٢٦٢ سنة ١٩٧٨ مدنى كلى الجيزة بطلب عدم التعرض له فى ملكه ، مما ينبىء عن أن مدة الخمس عشرة سنة - التى - انقضاؤها لكسب حق الارتفاق لم تكتمل ، وكان البين من المحم المطعون فيه أنه عول في قضائه على النتيجة التى انتهت إليها تلك اللجنة دون أن يفتن إلى ما اشتملت عليه محاضر أعمالها من إقرارات للمطعون ضدها ، أو يخضع هذه الإقرارات لتقديره ، فإنه يكون مشوبا بقصور يبطله ، ويوجب نقضه .

( الطعن ٤٩٥٣ لسنة ٦٣ ق - جلسة ٢٠٠١/١/٣٠ )

وحيث إن هذا النعى في محله ذلك أن المقرر - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - أنه يشترط فى التقادم المكسب - وفقا لما تقضى به المادتان ٩٦٨ ، ٩٦٩ من القانون المدني- أن تتوافر لدى الحائز الحيازة بعنصرها المادى والمعنوى حتى تكون حيازة قانونية صحيحة ومن ثم فإن وضع اليد لا ينهض بمجرد سبب التملك ولا يصلح أساساً للتقادم إلا إذا كان مقرونا بنيه التملك وهى عنصر معنوى تدل عليها وتكشف عنها أمور ومظاهر خارجية تؤخذ من التحقيقات والأدلة التى تقوم عليها الدعوى لما

م ٩٦٨

كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه قد أقام قضاءه على ثبوت الحيابة المكسبة للملكية للمطعون ضدها ومن قبلها مورثها على أن هذه الحيابة قد استوفت عناصرها القانونية وأحال في بيانها للحكم المستأنف وتقرير الخبير وكان الثابت من الحكم الأخير إنه قد استند لذلك التقرير الذي جاء به أن مالكة المنزل موضوع النزاع باعتها لمورثه الطاعنين بمقد عرفى أقيمت عنه دعوى بصحته ونفاذه وانتهت صلحا وإن مورث المطعون ضدها - ابن البائعة وشقيق مورثه الطاعنين - ومن بعده المطعون ضدها قد وضعها يدهما على جزء منه فقط وتضع مورثه الطاعنين وهم من بعدهما اليد على جزء آخر المخل ودون أن يعرض الخبير لدى اقتران الحيابة لدى المطعون ضدها ومورثها من قبلها بنية التملك أو قيامها على تسامح من مالكة المنزل - والدته ومن بعدهما شقيقته مورثه الطاعنين التي اشترته ، فإن الحكم المطعون فيه إذ أيد الحكم المستأنف الصادر برفض دعوى الطاعنين دون أن يستظهر مدى اقتران حيابة المطعون ضدها وسلفها من قبلها بنية التملك يكون قد ران عليه القصور المبطل بما يعيبه ويوجب نقضه لهذا السبب دون ما حاجة لبحث باقى أسباب الطعن .

(الطعن رقم ٢٣٨٥ لسنة ٦٢ ق - جلسة ٢٠٠١/٢/١٥ لم ينشر بعد )

عقارى وخالت سنة حنة بحسن النية ومستندة في الوقت ذاته الى سبب صحيح ، فان مدة التقادم المكسب تكون خمس سنوات .

(٢) ولا يشترط توافر حسن النية الا وقت تلقى الحق .

(٣) والسبب الصحيح سند يصدر من شخص لا يكون مالكا للشيء أو صاحباً للحق الذى يراد كسبه بالتقادم ، ويجب ان يكون مسجلاً طبقاً للقانون .

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل في نصوص القانون المدنى بالاقطار العربية المواد التالية :

السورى م ٩١٨ والليبي ٩٧٣ والعراقى ١١٥٨ واللبنانى ٢٥٧ من قانون الملكية العقارية و١٣١٨ من قانون المعاملات المدنية لدولة الإمارات العربية المتحدة .

أحكام القضاء:

حسن النية الذى يقتضيه التقادم الخمسى هو اعتقاد المتصرف اليه اعتقاداً تاماً حين التصرف ان المتصرف مالك لما يتصرف فيه ، فإن كان هذا الاعتقاد يشوبه أدنى شك امتنع حسن النية ، وحسن النية مسألة واقعية يستقل بتقديرها قاضى الموضوع . فإذا كان الحكم إذ نفى حسن النية عن المشتري قد اتخذ من اهماله تحري ملكية بائنة قرينة أضافها الى القرائن الأخرى التى أوردها واستخلص من مجموعها انه لم يكن حسن النية فلا سبيل عليه لحكمة النقص .

( الطعن رقم ١٤٨ لسنة ١٦ ق - جلسة ١٩٤٨/١/٢٩ )



م ٩٦٩

متى كانت المحكمة إذا اعتبرت ان مورث الفريق الثانى من المطعون عليهم قد تملك الأتيان محل النزاع بالتقادم أقامت قضاءها على أن حسن النية يفترض دائما فى التقادم الخمسى وهو لا يشترط لدى من يدعى الملك بسبب صحيح وبوضع اليد خمس سنين الا عند التعاقد وان المورث المذكور قد اشترى الأرض المتنازع عليها من المالك الظاهر ، وأن قول الطاعن بأن خصمه لا يمكن أن يكون حسن النية لأن سند البائع له وهو حكم صادر من المحكمة المختلطة لا يشمل الأتيان المبيعة فمردود بأن مجرد الاطلاع عليه لا يكفى للتحقق من عدم اشتماله على الأتيان المبيعة بل أن الأمر اقتضى ندب عدة خبراء وبحث طويل للوصول الى هذه النتيجة فإن هذا الذى قرره المحكمة لا مخالفة فيه للقانون فى شقة الأول ، كما لا يشوبه قصور فى شقة الثانى ذلك ان استخلاص المحكمة لحسن نية ، يرث الفريق الثانى من المطعون عليهم وقت شرائه وعدم تعويلها على دفاع الطاعن بأن خصمه كان سئ النية بناء على الأسباب التى أوردتها هو استخلاص موضوعى سائغ .

( الطعن رقم ١٤٤ لسنة ٢٠ ق - جلسة ١٩٥٢/١١/٢٠ )

حسن نية المشتري من غير مالك - بصدد التقادم الخمسى المكسب وجوب توافره عند تلقى الحق.

من المقرر فى ظل القانون المدنى القديم وقننه أنشرع فى المادة ٢/٩٦٩ من القانون المدنى الجديد - ان حسن نية المشتري من غير مالك لا يشترط توافره الا عند تلقى الحق .

( الطعن رقم ٢٦ لسنة ٣٦ ق - جلسة ١٩٧٠/٤/٣٠ س ٢١ ص ٧٤٨ )

تملك العقار بالتقادم الخمسى . شرطه . إستناد الحيازة الى سبب صحيح واقترائها بحسن النية . السبب الصحيح سند يصدر من شخص غير مالك للشئ المراد كسبه بالتقادم ويجب ان يكون مسجلا طبقا للقانون .

... في المادة ٩٦٩ من القانون المدني ...  
أنه « إذا تمت الحيازة على عقار أو على شيء ميني عيني ، وكانت مقترنة بحسن نية ومستندة في الوقت ذاته الى سبب صحيح ، فإن مدة التقادم المكسب تكون خمس سنوات ، كما نصت الفقرة الثالثة منها على أن « السبب الصحيح سند يصدر من شخص لا يكون مالكا للشيء أو صاحباً للحق الذي يراد كسبه بالتقادم ، ويجب أن يكون مسجلاً طبقاً للقانون ، ومن ثم فلا تؤدي الحيازة المستندة الى عقد بيع ابتدائي الى كسب ملكية العقار الذي وقعت عليه بالتقادم الخمسي واذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر ، فإنه يكون قد خالف القانون وأخطأ في تطبيقه .

( الطعن ٢٢٣ لسنة ٣٧ ق - جلسة ١٩٧٢/٣/٢٣ س ٢٣ ص ٥٠٧ )

لما كان الطاعنون قد تمسكوا أمام محكمة الاستئناف بتملكهم أرض النزاع بالتقادم الخمسي استناداً الى حيازتهم لها مدة تزيد على خمس سنوات مقترنة بحسن النية ومستندة الى السبب الصحيح وهو عقد البيع الصادر لمورثيهما ، وإذ كانت المادة ٧٦ من التقنين المدني السابق المقابلة للمادة ٩٦٩ من التقنين الحالي قد نصت على أن ملكية العقار تكتسب بوضع اليد عليه مدة خمس سنوات متتالية متى كانت الحيازة مقترنة بحسن النية ومستندة في ذات الوقت الى سبب صحيح والسبب الصحيح هو العقد الصادر من غير مالك بشرط أن يكون مسجلاً ، وقد التفت الحكم المطعون فيه عن عقد الطاعنين المؤرخ ١٩٣٦/٩/٢٣ والمسجل لكونه صادراً من غير مالك ، فإن اغفال الحكم المطعون فيه الرد على هذا الدفاع الجوهرى الذى لو حقق لجاز أن يتغير به وجه الرأى فى الدعوى يجعله مشوباً بالقصور .

( الطعن ٢٧٥ لسنة ٤١ ق - جلسة ١٩٧٥/١٢/٨ س ٢٦ ص ١٥٨٦ )

حسن النية الذى يقتضيه تملك العقار بالتقادم القصير .  
ماهيته .

م ٩٦٩

حسن النية الذى يقتضيه التملك بالتقادم القصير هو اعتقاد المتصرف اليه اعتمادا تاما حين التصرف ان المتصرف مالك لما يتصرف فيه ، فإذا شاب هذا الاعتقاد أدنى شك امتنع حسن النية .

( الطعن ٤٠٣ لسنة ٤٠ ق - جلسة ١٩٧٦/١١/٢٣ ص ٢٧ ( ١٦٢٧ )

استخلاص حسن نية واضع اليد . من سلطة قاضى الموضوع متى كان استخلاصه سائغا وكافيا لحمل قضائه .

لئن كان لقاضى الموضوع السلطة التامة فى استخلاص حسن نية واضع اليد - فى التملك بالتقادم القصير - من نصوص العقد ومن الظروف الملابسة لتحريره ، إلا انه يتعين ان يكون استخلاصه قائما على أسباب سائغة وكافية لحمل قضائه .

( الطعن ٤٠٣ لسنة ٤٠ ق - جلسة ١٩٧٦/١١/٢٣ ص ٢٧ ( ١٦٢٧ )

السبب الصحيح المكسب للملكية العقار بحيازته خدس سنوات مع حسن النية . ماهيته . عدم جواز تمسك المشتريين المتزاحمين أحدهم قبل الآخر بتملك العقار المبيع بالتقادم الخمسى ، طالما كان البائع لهم واحدا .

النص فى الفقرة الثالثة من المادة ٩٦٩ من القانون المدنى على ان السبب الصحيح الذى تكسب به ملكية العقار بحيازته خمس سنوات مع حسن النية هو السند الذى يصدر من شخص لا يكون مالكا للشيء الذى يراد كسبه بالتقادم ، يدل على انه متى كان البائع للمشتريين المتزاحمين بعقودهم واحدا فلا وجه لتمسك أحدهم فى وجه الآخر بتملك المبيع بالتقادم الخمسى .

( الطعن ٤٨٨ لسنة ٤٨ ق - جلسة ١٩٨٢/٦/٣ ص ٣٣ ( ٦٦٣ )

تملك العقار بالتقادم الخمسى . شرطه . وضع اليد مدة خمس سنوات متتالية بحسن نية وسبب صحيح مسجل صادر من غير مالك . حسن النية . ماهيته . م ٩٦٩ مدني . .

م ٩٦٩

الشرر وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة ان شرط تملك العقار بالتقادم الخمسي المنته بسببه بالمدة ٩٦٩ من المائتين المدة هو وضع انيد غير مدة خمس سنوات متتالية متى كانت الحيابة مقترنة بحسن نية ومستندة فى ذات الوقت الى سبب صحيح وهو انعقد الصادر من غير مالك بشرط ان يكون مسجلا . وحسن النية الذى يقتضيه التملك الخمسي هو اعتقاد المتصرف اليه اعتقادا سليما تاما حين التصرف ان المتصرف مالك لما يتصرف فيه بحيث اذا شاب هذا الاعتقاد ثمة شك انتفى حسن النية .

( الطعن رقم ٢٤٩ لسنة ٥٠ ق - جلسة ٢٤ / ١ / ١٩٨٤ س ٣٥ ص ٢٨٠ )

الحيابة التى يعتد بها لكسب الملكية بالتقادم الخمسي .  
ماهيتها . العبرة فيها بالحيابة منذ معاصرتها للسبب الصحيح .  
التمسك بعيب فى الحيابة سابق على قيام السبب الصحيح . غير منتج .

الحيابة التى يعتد بها فى اكتساب الملكية بالتقادم الخمسي هى الحيابة التى تجتمع مع السبب الصحيح وتستطيل اثنى مدة خمس سنوات فإن بدأت الحيابة قبل قيام السبب الصحيح وانتهت بعيب من ، فإن التمسك بهذا العيب الذى اعتبرت الحيابة فى تاريخ انقضاء قيامه . عيب لا يكون منتزعا ولا مجديا طالما كان العيب شائبا فى تصرف التقادم الخمسي هى الحيابة منذ ان تجتمع بالتصرف المسجل الصادر من غير مالك ، فىكون عندئذ هو سببها الصحيح الذى يركن اليه الحائز فى حيابته ويتمكن بمقتضاه من اتملك ان اقترنت حيابته بحسن النية وقت تنقضى الحق تطبيقا لما تقضى به المادة ٩٦٩ من القانون المدنى .

( الطعن ٢٢٤ لسنة ٥٤ ق - جلسة ٢٦ / ١١ / ١٩٨٧ س ٣٨ ص ١٠١٢ )

حسن النية يفترض دائما لدى الحائز ما لم يقم الدليل على العكس . سوء النية المانع من اكتساب الملك بالتقادم الخمسي .  
مناطه .



م ٩٦٩

المقرر - فى قضاء هذه المحكمة - تطبيقاً لنص الفقرة الثانية من المادة ٩٦٥ من القانون المدنى والفقرة الثانية من المادة ٩٦٩ من هذا القانون ان حسن النية يفترض دائماً ما لم يقدّم الدليل على العكس ، وأن مناط سوء النية المانع من اكتساب الملك بالتقادم الخمسى هو ثبوت علم المتصرف اليه وقت تلقى الحق بأن المتصرف غير مالك لما يتصرف فيه .

(الطعن ٢٢٤ لسنة ٥٤ ق - جلسة ٢٦/١١/١٩٨٧ س ٣٨ ص ١٠١٢)

بيع ملك الغير سبب صحيح للتملك بالتقادم الخمسى . شرطه . وجوب ان يكون مسجلاً بإبطال سند المالك أو بطلانه أو إنعدامه لأثر له علة ذلك . سوء النية المانع من اكتساب الملك . بالتقادم الخمسى . مناطه . ثبوت علم المتصرف اليه وقت تلقى الحق بعدم ملكية . المتصرف لما تصرف فيه أو قيام أدنى شك لديه فى ذلك . تقدير توافره . من سلطة قاضى الموضوع .

لما كان مؤدى نص الفقرة الثالثة ٩٦٩ من القانون المدنى على أن « السبب الصحيح سند يصدر من شخص لا يكون مالكا للشيء أو صاحباً للحق الذى يراد كسبه بالتقادم ويجب ان يكون مسجلاً طبقاً للقانون » ، ان بيع ملك الغير يصلح لأن يكون سبباً صحيحاً لكسب ملكية العقار بالتقادم الخمسى متى كان هذا البيع مسجلاً . ولا يغير من ذلك ان يكون البائع فيه خاصاً أو مستنداً فى تصرفه الى عقد قابل للإبطال أو باطل أو معدوم ، لأن المشرع لم يجعل من سند البائع ركناً أو شرطاً لإعتبار التصرف سبباً صحيحاً للتملك بالتقادم الخمسى واكتفى بأن يكون التصرف ذاته صادراً من غير مالك ومن ثم فإن الحكم بإبطال سند المالك أو بطلانه أو إنعدامه لا يستتبع أى أثر على سند الحائز ولا ينال من صلاحيته لأن يكون سبباً صحيحاً لذلك التملك ولما كان ذلك وكان مناط سوء النية المانع من اكتساب الملك بالتقادم الخمسى ثبوت علم المتصرف اليه وقت تلقى الحق بأن المتصرف غير مالك لما يتصرف فيه أو قيام أدنى شك لديه فى ذلك ، ولقاضى الموضوع السلطة التامة فى استخلاص حسن نية المتصرف اليه أو سوءها بشرط ان يكون استخلاصاً سائماً .

(الطعون ٣٠٤، ٦٥٣، ٧٩٢ س ٥٥ ق - جلسة ٢٦/٤/١٩٨٨ س ٣٩ ص ٦٩٢)

م ٩٦٩

... في هذه الحالة ...  
... ان المحكمة - ان ملكية ...  
سنوات متتالية ...  
الوقت الى سبب صحيح ، والسبب الصحيح هو العقد الصادر من غير  
مالك بشرط ان يكون مسجلا . لما كان ذلك وكانت الطاعتان قد تمسكتا  
أمام محكمة الاستئناف بتملكهما العقار المشفوع به بالتقادم الخمسى  
المكسب تأسيسا على حيازتهما له مدة تزيد على خمس سنوات مقترنة  
بحسن النية ومستندة الى السبب الصحيح وهو عقد البيع المسجل في  
١٩٧٦/٧/١١ بعد أن دفع بطلان عقد ملكية سلفهما فإن اغفال الحكم  
المطعون فيه تحصيل هذا الدفاع الجوهرى الرد عليه يجعله مشوبا بالقصور .

(الطعن رقم ١٥٧٤ السنة ٥٩ ق - جلسة ١٩٩٠/٣/٦ لم ينشر بعد)

حسن النية دائما يفترض لدى الحائز ما لم يقيم الدليل على  
العكس . استخلاص حسن النية وسوئها . من سلطة قاضى  
الموضوع متى كان استخلاصه سائغا .

المقرر فى قضاء هذه المحكمة ان حسن النية يفترض دائما ما لم يقيم  
الدليل على العكس ، وأن لقاضى الموضوع السلطة التامة فى استخلاص  
حسن النية وسوئها من مظانها فى الدعوى وما يستشفه من ظروفها  
وملابساتها متى كان استخلاصه سائغا ومستندا الى وقائع ثابتة بالأوراق .

(الطعون ١٠٢٦، ١١٣٠، ١١٧٩ س ٦٠ ق - جلسة ١٩٩٢/١/٢٦  
س ٤٣ ص ٢٤٢)

السبب الصحيح . تصرف قانونى من غير مالك . تلقى  
المتصرف اليه الحق من مالك لا يجديه التمسك بهذا السبب .  
م ٩٦٩ مدنى .

يشترط فى السبب الصحيح الذى يصلح سندا للتملك بالتقادم  
الخمسى أن يكون تصرفا قانونيا صادرا من شخص لا يكون مالكا للحق

م ٩٦٩

الذى يراد كسبه بالتقادم فإذا كان المتصرف اليه قد تلقى الحق من المالك فلا يجديه التمسك بهذا السبب وهذه القاعدة قد قررها القانون المدنى القائم صراحة فى المادة ٩٦٩ منه وقررتها هذه المحكمة من قبل فى ظل القانون القديم رغم عدم النص عليها صراحة فيه .

(الطعن رقم ٢١١٧ لسنة ٥٦ ق جلسة ١٥/٤/١٩٩٣ س ٤٤ ص ١٢٢)

حسن النية الذى يقتضيه تملك العقار بالتقادم الخمسى . ماهيته . تمسك الطاعن بسبق منازعته للمطعون ضدهما فى وضع يدهما على أطيان النزاع قبل تلقى حقهما عليها بالعقد المسجل وتقديمه الدليل على دفاعه . قضاء الحكم برفض الدعوى تأسيسا على تملك المطعون ضدهما أطيان النزاع بالتقادم الخمسى دون اطلاعه على مستندات الطاعن وبحثها رغم ما قد يكون لها من دلالة مؤثرة فى الدعوى بشأن ثبوت حسن النية أو سوءها . مخالفة للثابت بالأوراق وقصور .

المقرر - فى قضاء هذه المحكمة - أن حسن النية الذى يقتضيه التملك بالتقادم الخمسى هو اعتقاد المتصرف اليه اعتقادا سليما تاما حين التصرف أن المتصرف مالك لما يتصرف فيه ، بحيث إذا شاب هذا الاعتقاد ثمة شك انتفى حسن النية. وكان الطاعن قد تمسك أمام محكمة الاستئناف بسبق منازعته للمطعون ضدهما الأولين فى وضع يدهما على أطيان النزاع قبل تلقى حقهما بالعقد المسجل ..... بتاريخ ..... وقدم تدليلا على دفاعه صورة المحضر ..... إدارى مركز .... والمتضمن شكواه بتاريخ ..... من اغتصاب المطعون ضده الأول لأطيان النزاع ، وكذلك صورة رسمية من الحكم الصادر فى دعوى منع التعرض ..... مدنى أبو كبير الجزئية والتي أقامها بتاريخ ..... على المطعون ضده الأول، وكان الحكم المطعون فيه قد أقام قضاءه برفض دعوى الطاعن على أن المطعون ضدهما الأول والثانى تملكاً أطيان النزاع بالتقادم الخمسى إذ خلت الأوراق من دليل على منازعة الطاعن لهما فى وضع يدهما عليها ، وأنه لم يقدم دليلاً على سوء نيتهما ، مما يبين منه أنه لم يطلع على المستندات المقدمة من الطاعن وبحثها ويخضعها لتقديره رغم ما قد يكون لها من دلالة

م ٩٦٩

مؤثرة في الدعوى بشأن ثبوت حسن النية أو سوءها، فإنه يكون معيباً بمخالفة الثابت في الأوراق والقصور في التسبيب .

(الطعن رقم ١٠٣٤ لسنة ٥٨ ق - جلسة ١٩٩٣/٦/١٥ ص ٤٤ ص ٦٨٢)

اكتساب ملكية العقار بالتقادم الخمسى . م ٩٦٩ مدنى . شرطه . وضع اليد عليه مدة خمس سنوات متتالية بحسن نية وبسبب صحيح . السبب الصحيح . ماهيته .

( الطعن ٤٣٣٨ لسنة ٦١ ق - جلسة ١٩٩٧/٧/١٢ ص ٤٨ ص ١١١٤ )

تملك العقار بالتقادم الخمسى . شرطه . وضع اليد عليه مدة خمس سنوات متتالية بسبب صحيح وحسن نية . م ٩٦٩ مدنى . المقصود بحسن النية . اعتقاد المتصرف إليه اعتقاداً تاماً أن المتصرف مالك لما تصرف فيه . استخلاص حسن النية وسوءها من سلطة قاضى الموضوع .

(الطعن ٤٢٣٣، ٥٨٧٤ لسنة ٦٥ ق جلسة ١٩٩٧/١٢/١٣ ص ٤٨ ص ١٤٦١)

#### سوء النية فى التقادم الخمسى :

ان سوء النية المانع من اكتساب الملك بالتقادم الخمسى مناطه ثبوت علم المشتري وقت الشراء بأن البائع اليه غير مالك لما باعه . فمجرد علم المشتري بعدم نقل تكليف الأطيان المبيعه بمقتضى عقد مسجل الى اسم البائع لبائعه لا يكفى فى الدلالة على سوء النية لأنه وحده لا يدل على أن المشتري كان يعلم انه يشتري من غير مالك اذ يجوز ان يعتقد ان البائع له مالك رغم علمه بتكليف المبيع على غيره فإذا أسس الحكم سوء النية على ذلك كان معيباً وتعين نقضه .

(الطعن رقم ٣٣ لسنة ٦ ق - جلسة ١٩٣٦/١١/٥)

ان قاضى الموضوع مطلق السلطة فى استخلاص سوء النية من نصوص العقد ومن الظروف الملابسة لتحريره ، ولكن ما يستخلصه من ذلك



م ٩٦٩

يخضع لرقابة محكمة النقض من جهة مطابقتها للتعريف القانوني لسوء النية .

(الطعن رقم ٣٣ لسنة ٦٦ ق - جلسة ١٩٣٦/١١/٥)

إذا باع المشتاع جزءا مفروزا محددا في الملك الشائع فبيعه يصلح لأن يكون سببا صحيحا يملك به المشتري ما بيع بوضع اليد عليه خمس سنوات متى توافر لديه حسن النية .

(الطعن رقم ٥٨ لسنة ١١ ق - جلسة ١٩٤٢/٤/٢٣)

إذا ظهر عجز فيما اختص به أحد الشريكين في الأطيان ، ثم تبين ان هذا العجز يدخل فيما باعه ورثه الشريك الآخر على الشيوع من نصيب مورثهم بمقتضى عقد بيع تلاه عقد قسمة اختص بموجبه المشتري بالأطيان المجاورة لنصيب ذلك الشريك ومن ضمنها المساحة المكملة لنصيبه ، ثم رفع هذا الشريك دعوى على المشتري طلب فيها تثبيت ملكيته الى ما ظهر في نصيبه من العجز فقضت المحكمة باعتبار المشتري مالكا بالتقادم الخمسى للجزء الذى وجد ناقصا من أرض المدعى بوضع يده عليه من وقت اجراء القسمة بينه وبين البائعين له لغاية رفع الدعوى اذ وضع يده قد توافرت فيه الشروط القانونية وكان يستند الى سبب صحيح هو عقد القسمة وعقد البيع السابق عليه فإنها لا تكون قد خالفت القانون فى قولها بتوافر السبب الصحيح ولا يكون فى حكمها تجهيل لهذا السبب لأن ما قصده واضح وهو أن عقد البيع الناقل للملكية قد صدر على الشيوع فأكماله وتممه عقد القسمة الذى حدد الأرض المبيعة . واعتبار عقد البيع الصادر للمشتري سببا صحيحا بالنسبة الى العجز صحيح لأن البائعين له وان كانوا ملاكا لما باعوه فانهم بالنسبة للمقدار الذى ادخلوه فى البيع من نصيب الشريك يعتبرون بائعين ما لا يملكون فيكون عقد البيع الصادر منهم فى ذلك سببا صحيحا فى حكم المادة ٧٦ من القانون المدنى ، الا انه من الواجب عند اعتبار هذا العقد كذلك أن يفرق بين ما هو داخل فعلا فيه فيعتبر مبيعا من غير مالكة وضع المشتري عليه يده بحسن نية وبين ما يكون زائدا على المقدار المبيع فيكون وضع يد المشتري عليه حاصلا

م ٩٦٩

بطريق الاغتصاب لا مستندا الى سبب صحيح فلا يصح ان يملكه المشتري الا بالتقادم الطويل .

(الطعن رقم ١٤٥ لسنة ١٤ ق - جلسة ١٩٤٥/٥/٢٤)

المستفاد من عبارات نص المادة ٧٦ من القانون المدنى ومن عنوان الفصل الذى ورد فيه والباب ان الملكية انما تكتسب بوضع اليد ذاته المستند الى سبب صحيح لا بالسبب الصحيح . ولما كان السبب الصحيح هو التصرف الذى من شأنه نقل الملكية وكان مثله اذا صدر من مالك انتقلت الملكية به نفسه الى المتصرف اليه ، فانه لا تقوم بالتصرف اليه حاجة الى اكتسابها بالتقادم الخمسى . ومن ذلك يبين ان القانون انما قصد بالسبب الصحيح فى هذا المقام التصرف الصادر من غير مالك . ولا عبرة بالاعتراض على هذا النظر بأن حكمه التقادم هى تثبيت الملكيات ، وتثبيتها لا يقتضى تملك الحائز اذا صدر اليه التصرف من غير مالك فحسب بل أيضا تأمين الحائز مما يخل بملكيته من عيوب سند التصرف . لا عبرة بهذا الاعتراض لأن عيوبها هذا شأنها لا تعدو ان تكون أسبابا للإبطال أو الفسخ ، وكلاهما اذا وقع فانه يقع بأثر رجعى ينسحب الى تاريخ سند التصرف بحيث يعتبر هذا السند كأن لم يكن ويعتبر التصرف الذى صدر منه الى الحائز صادرا من غير مالك .

(الطعن رقم ١٤١ لسنة ١٥ ق - جلسة ١٩٤٧/٢/٢٧)

السبب الصحيح فى معنى المادة ٧٦ من القانون المدنى هو كل تصرف قانونى يستند اليه واضع اليد فى حيازته للعقار ويكون من شأنه نقل الملك لو أنه صدر من مالك أهل للتصرف . ولما كان محضر التسلم الرسمى الذى يتسلم بمقتضاه الراسى عليه المزااد الأطنان التى رسا عليه مزادها ليس تصرفا ، فإن الحكم لا يكون مخطئا فى عدم إعتباره سببا صحيحا ولا فى قصره هذا الاعتبار على حكم رسو المزااد ذاته .

(الطعن رقم ١٢٧ لسنة ١٧ ق - جلسة ١٩٤٨/١٢/٣٠)

متى كان البائع للمشتريين المتزاحمين بعقودهم واحدا فلا وجه لتمسك الآخرين بتملك المبيع بالتقادم القصير المدة .

(الطعن رقم ١٦٠ لسنة ١٧ ق - جلسة ١٩٤٩/١/٢٧)

م ٩٦٩

ثبوت ان الأتيان المدعى تملكها بالتقادم الخمسى لا تدخل فى سند تملك الحائز لا يجيز تملكها بهذا النوع من التقادم متى كانت المحكمة اذ قررت ان الأتيان محل النزاع لا تدخل فى متناول عقود الطاعات كما ثبت من تطبيقها بمعرفة الخبير ورتبت على ذلك نفى الادعاء باكتساب ملكيتهن للزيادة التى يضعن يدهن عليها بالتقادم القصير مع السبب الصحيح وحسن النية فإنها لم تخالف القانون إذ السبب الصحيح فى تملك العقار بالتقادم الخمسى هو كل تصرف قانونى يستند اليه واضع اليد فى حيازة العقار ويجعل وضع يده حلالا سليما من شبهة الغصب الأمر الذى لم يتوافر فى سند الطاعات .

(الطعن رقم ١١٥ لسنة ٢٠ ق - جلسة ١٩٥٢/٥/٢٩)

اذا كان الحكم المطعون فيه قد اشترط لامكان التملك بالتقادم الخمسى ان يكون واضع اليد الذى اشترى من غير مالك حسن النية وقت تلقى الحق ، فإن هذا الحكم لا يكون قد خالف القانون وليس فيما أورده المادتان ٧ و ١٢ من قانون التسجيل رقم ١٩ لسنة ١٩٢٣ ما يغير من هذا النظر .

(الطعن رقم ٢٨٦ لسنة ٢٠ ق - جلسة ١٩٥٣/١٠/١٥)

لايصح اعتبار عقد القسمة سبباً صحيحاً للتملك بالتقادم الخمسى ، ذلك أن القسمة وفقاً للمادة ٤٥٧ من القانون المدنى القديم والمادة ٨٤٣ من القانون المدنى الجديد تعتبر مقروية للحق لا منشئة له ويشترط فى السبب الصحيح أن يكون من شأنه نقل الملك لو أنه صدر من المالك الحقيقى لا تقريره .

(الطعن رقم ٥٧ لسنة ٢١ ق - جلسة ١٩٥٤/٤/٢٩)

لا يصلح الإرث أن يكون سبباً صحيحاً للتملك بالتقادم الخمسى .

(الطعن رقم ٢٧٧ لسنة ٢١ ق - جلسة ١٩٥٤/١٢/١٦)

لايجوز التمسك بكسب ملكية الحق بالتقادم الخمسى مع السبب الصحيح وحسن النية إلا إذا كان التصرف صادراً من غير مالك ، فإذا كان المتصرف إليه قد تلقى الحق من المالك فلا يجديه التمسك بهذا السبب .

(الطعن رقم ١٩١ لسنة ٢١ ق - جلسة ١٩٥٥/١/٢٧)

م ٩٦٩

متى كان الحكم المطعون فيه قد استظهر - بصدد التدليل على تملك المطعون عليه بالتقادم المكسب الطويل المدة - أن رنمع اليد المملك من حيث الظهور والاستمرار والهدوء ونية التملك وأثبت توافرها وكان استخلاصه هذا سائغاً من شأنه أن يؤدي في مجموعته إلى النتيجة التي انتهى إليها فلا سبيل للجدل في ذلك أمام محكمة النقض لتعلقه بأمر موضوعي . ولا عبرة بما يثيره الطاعن من بطلان عقد رهن الأعيان محل النزاع الذي اتخذ الحكم من حصوله قرينة على وضع اليد الظاهر بنية التملك على تلك الأعيان ذلك أن الحكم لم يكن بصدد مسألة تتعلق بصحة العقد أو بطلانه ، كما أن بطلان العقد - بفرض تحققه - ليس بذى أثر في قيام هذه القرينة وصحة الاستدلال بها في هذا المقام .

(الطعن ٢٤٩ لسنة ٢٧ ق جلسة ١٩٦٣/١/١٧ س ١٤ ص ١١١)

يشترط في السبب الصحيح الذي يصلح سنداً للتملك بالتقادم المكسب الخمسى أن يكون تصرفاً قانونياً صادراً من شخص لا يملك الحق الذي يراد كسبه بالتقادم فإذا كان المتصرف إليه قد تلقى الحق من المالك فلا يجدي التمسك بهذا السبب ، وهذه القاعدة قررتها صراحة المادة ٩٦٩ من القانون المدني الحالي وقررتها من قبل محكمة النقض في ظل القانون المدني القديم رغم عدم النص عليها صراحة فيه .

(الطعن ٢٨ لسنة ٢٨ ق - جلسة ١٩٦٣/٣/٢٨ س ١٤ ص ٣٩٨)

حسن النية يفترض دائماً ما لم يقم الدليل على العكس ، ومناطق سوء النية المانع من اكتساب الملك بالتقادم الخمسى ثبوت علم المتصرف إليه وقت تلقى الحق بأن المتصرف غير مالك لما يتصرف فيه ، وإذا كان عدم ذكر سند ملكية البائع للطاعنين وتعهده بتقديم سند الملكية للمشتريين ليس من شأن أيهما أن يؤدي عقلاً إلى ثبوت علم الطاعنين بأن البائع لهما غير مالك ، فإن الحكم المطعون فيه إذ أسس ثبوت سوء النية على ذلك يكون معيباً بالقصور .

(الطعن ٣٥٦ لسنة ٢٩ ق - جلسة ١٩٦٤/٤/٣٠ س ١٥ ص ٦١٤)



م ٩٦٩

السبب الصحيح اللازم توافره للتملك بالتقادم الخمسى هو على ما تنص عليه المادة ٣/٩٦٩ من القانون المدنى «سند يصدر من شخص لا يكون مالكاً للشيء أو صاحباً للحق الذى يراد كسبه بالتقادم . ويجب أن يكون مسجلاً طبقاً للقانون» . والمتصرف الذى لا يعد مالكاً فى المعنى المقصود بهذا النص هو شخص يكون غير مالك للشيء ويستحيل عليه أن ينقل ملكيته إلى من تترافق إليه ، وعلة ذلك أن التملك بالتقادم القصير المدة إنما شرع لحماية من يتعامل بحسن نية مع شخص لا يستطيع أن ينقل اليه الملكية بسبب أنه ليس مالكاً ولا يخوله سنده حقاً فى الحصول على الملكية ، ومن ثم فإن البائع إذا كان سنده عقداً غير مسجل صادراً له من المالك الحقيقى فإنه لا يكون للمشتري أن يتمسك بتملك المبيع بالتقادم الخمسى لأن البائع وأن كان لا يعتبر مالكاً إلا أنه يستطيع الحصول على الملكية بتسجيل العقد الصادر له من المالك أو بمطالبة المالك مطالبة قضائية بتنفيذ التزامه عيناً بنقل الملكية اليه وتسجيل الحكم الذى يصدر بعد ذلك .

(الطعن رقم ١٠٧ لسنة ٣٠ق- جلسة ١٩٦٥/١/٢١ س ١٦ ص ٧٣)

متى كان الحكم المطعون فيه قد انتهى إلى أن عقد البيع الذى تمسكت الطاعنة بأنه سبب صحيح مكسب للملكية بالتقادم الخمسى لم يصدر إليها أصالة وإنما باعتبارها اسماً مستعاراً لزوجها فإن مثل هذا العقد لا يعتبر سبباً صحيحاً يكسبها الملكية بالتقادم الخمسى وذلك لما يشترط فى السند الذى يعتبر سبباً صحيحاً من أن يكون صادراً إلى المتمسك بالتقادم ومن ثم يكون ما قرره الحكم المطعون فيه من أن العقد المذكور لم يصدر إلى الزوجة الطاعنة متضمناً الرد على دفاعها آنف الذكر ويكون النعى عليه بالقصور على غير أساس .

(الطعن ٢٠٢ لسنة ٣٢ق - جلسة ١٩٦٦/٥/٥ س ١٧ ص ١٠١٩)

التملك بالتقادم الخمسى يستلزم أن يكون السبب الصحيح الذى يستند إليه الحائز سنداً صادراً من غير مالك فإذا كان الحكم المطعون فيه

م ١٦٩

في المادة ١٦٩ من قانون التجارة أن التملك بالتقادم الخمسى لا يشتمل على عقد البيع  
تصادر إليهم من البائع لهم فلا يمكن اعتبار هذا العقد سبباً صحيحاً  
بالنسبة لهذه المساحة وإنما يعتبر الطاعنون غاصبين لها ولا يستفيدون من  
التقادم الخمسى .

(الطعن ٣١٩ لسنة ٣٣ ق - جلسة ١٩٦٧/٥/١٨ من ١٨ ص ١٠٣٠)

يشترط في السبب الصحيح الذى يصلح سنداً للتملك بالتقادم  
الخمسى أن يكون تصرفاً قانونياً صادراً من شخص لا يكون مالكا للحق  
الذى يراد كسبه بالتقادم فإذا كان المتصرف إليه قد تلقى الحق من المالك  
فلا يجديه التمسك بهذا التقادم .

(الطعن ١٧٣ لسنة ٣٤ ق - جلسة ١٩٦٧/٦/٢٩ من ١٨ ص ١٤٢٧)

وضع المشترى يده المدة الطويلة المكسبة للملكية مسبب يكفى بذاته  
لكسب الملكية ولا يمنع من قيامه وجود عيب فى سند ملكية البائع له أو  
كونه سيئ النية .

(الطعن ٩٩ لسنة ٣٣ ق - جلسة ١٩٦٧/٧/٦ من ١٨ ص ١٤٦٨)

سوء النية المانع من التملك بالتقادم الخمسى مناطه ثبوت علم  
المشتري وقت الشراء بأن البائع له غير مالك لما باعه فإذا استدل الحكم  
المطعون فيه على سوء نية الطاعن (المشتري) بأنه كان على صلة بالمالك  
الحقيقى فى سنوات لاحقة لتاريخ الشراء فإن استدلاله يكون فاسداً إذ  
يجب أن يثبت سوء نية الحائز وقت الشراء حتى يمتنع عليه التملك  
بالتقادم الخمسى .

(الطعن ٨٥ لسنة ٣٣ ق - جلسة ١٩٦٨/٢/١٥ من ١٩ ص ٣٠٤)

مفاد نص المادة ١٩٤ من قانون التجارة أن التقادم الخمسى المنصوص  
عليه فيه يقوم على قرينة قانونية هى أن المدين أوفى بما تعهد به، ويشترط  
لقيام هذه القرينة إلا يصدر من المدين ما يستخلص منه أن ذمته لا تزال

م ٩٦٩

مشغولة بالدين كأن يعترف صراحة أو ضمناً بأنه لم يسبق له الوفاء بالدين وتمسك المدين ببطلان التزامه لعدم مشروعية سببه يتضمن اقرار منه بعدم وفائه بهذا الدين ومن ثم فإنه لا يجوز له بعد ابداء هذا الدفاع أن يدفع بسقوط حق الدائن في المطالبة بالتقادم الخمسى المنصوص عليه في المادة ١٩٤ من قانون التجارة .

(الطعن ١٩٩ لسنة ٣٥ ق - جلسة ١٩٦٩/٤/٢٤ س ٢٠ ص ٦٨٥)

نصت الفقرة الأولى من المادة ٩٦٩ من القانون المدنى الجديد على أنه «إذا وقعت الحيازة على عقار أو على حق عينى عقارى ، وكانت مقترنة بحسن نية ومستندة فى الوقت ذاته إلى سبب صحيح . فإن مدة التقادم المكسب تكون خمس سنوات» ، كما نصت الفقرة الثالثة منها على أن «السبب الصحيح سند يصدر من شخص لا يكون مالكاً للشيء أو صاحباً للحق الذى يراد كسبه بالتقادم ، ويجب أن يكون مسجلاً طبقاً للقانون» ومن ثم فلا تؤدى الحيازة المستندة إلى عقد بيع ابتدائى إلى كسب ملكية العقار الذى وقعت عليه بالتقادم الخمسى .

(الطعن ٢٢٣ لسنة ٣٧ ق - جلسة ١٩٧٢/٣/٢٣ س ٢٣ ص ٥٠٧)

مناط خضوع الحق للتقادم الخمسى وفقاً لصريح نص الفقرة الأولى من المادة ٣٧٥ مدنى هو اتصافه بالدورية والتجدد أى يكون الحق مستحقاً فى مواعيد دورية أياً كانت مدتها ، وأن يكون هذا الحق بطبيعته مستمراً لا ينقطع سواء كان ثابتاً أو تغير مقداره من وقت لآخر .

(الطعن ١٩٤ لسنة ٤١ ق - جلسة ١٩٧٦/١١/١٤ س ٢٧ ص ١٥٧٩)

التقادم الخمسى للحقوق الدورية المتجددة المنصوص عليه فى المادة ٣٧٥ من القانون المدنى لا يقوم على قرينة الوفاء وإنما يرجع فى أساسه الى تجنب المدين عبء الوفاء بما تراكم من تلك الديون لو تركت بغير مطالبة

م ٩٦٩

مدة تزيد على خمس سنوات ولذلك جعل له أن يتمسك بالتقادم بانقضاء هذه المدة ولو بعد اقراره بوجود الدين في ذمته ، بينما يقوم التقادم الحولى المنصوص عليه في المادة ٣٧٨ من ذات القانون على قرينة الوفاء وهي مظنة رأى المشرع توثيقها بيمين يؤديها المدين أو ورثته ، ويبين من ذلك أن هذين النوعين من التقادم يختلف كل منهما عن الآخر في أحكامه ومبناه ، ولما كان التعبير بكلمتى «المهايا والأجور» في نص المادة ٣٧٥ المشار إليها قد ورد بصيغة عامة بحيث يشمل أجور جميع العاملين سواء كانوا من العمال أو الموظفين والمستخدمين فيكون قصره على أجور الأخيرين تخصيصاً لعموم النص بغير مخصص وهو ما لا يصح ، ومؤدى ما تقدم أن أجور العمال تخضع لكل من التقادم الخمسى والتقادم الحولى المنصوص عليهما في المادتين ٣٧٥ ، ٣٧٨ سالفتى الذكر . لما كان ذلك وكان الثابت في الدعوى أن المطعون ضدهم - ورثة رب العمل - تمسكوا أصلياً بالتقادم الخمسى واحتياطياً بالتقادم الحولى ، فإن الحكم المطعون فيه إذ قضى بالتقادم الأول لانطباقه على واقعة الدعوى . لا يكون قد أخطأ في تطبيق القانون .

(الطعن ٢٧١ لسنة ٤٢ق - جلسة ١٩٧٧/٢/١٩ س ٢٨ ص ٤٧٨)

السبب الصحيح هو السند الذى يصدر من شخص لا يكون مالكاً للنشئ أو صاحباً للحق الذى يراد كسبه بالتقادم ، فإذا كان التصرف بيعاً يجب أن يكون البائع في تصرفه مضيفاً الملك إلى نفسه ، أما إذا صدر البيع منه بصفته نائباً عن المالك وتبين عدم نيابته عنه ، فإنه لا يتأتى فى هذا المقام الاستناد إلى وجود سبب صحيح . وإذا كان الواقع فى الدعوى أن اجراءات التنفيذ العقارى قد اتخذت ضد المطعون عليهم الستة الأول المالكين لخصه فى المنزل موضوع النزاع فى مواجهة وصى عليهم سبق عزله ، فإن الحكم برسم مزاد هذه الخصه على الطاعن لا يصلح أن يكون سبباً صحيحاً لتملك هذه الخصه بالتقادم الخمسى .

(الطعن ١٤٢ لسنة ٤٠ق - جلسة ١٩٧٨/١/٢ س ٢٩ ص ٣٨٦)



الأصل في الالتزام مدنياً كان أو تجارياً أن يتقادم بانقضاء خمس عشرة سنة وفقاً لنص المادة ٣٧٤ من القانون المدني إلا أن المشرع التجاري خرج على هذا الأصل وقرر تقادماً قصيراً مدته خمس سنوات بالنسبة للدعاوى المتعلقة بالأوراق التجارية ويستند هذا التقادم الخمسى على قرينة الوفاء إذ قدر المشروع أن سكوت حامل الورقة التجارية عن المطالبة بحقه مدة خمس سنوات يفترض معه أنه استوفى حقه وهذا التقادم أورده المادة ١٩٤ من قانون التجارة التى مفادها أن التقادم الخمسى الوارد فيها يقتصر تطبيقه على الدعاوى المتعلقة بالأوراق التجارية وهى الكمبيالة بدون قيد والسند الإذنى والسند لحامله والشيك متى اعتبر كل منها عملاً تجارياً - أما عبارة « وغيرها من الأوراق المحررة لأعمال تجارية » التى وردت بهذا النص فهى - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - تعنى الأوراق التجارية الصادرة لعمل تجارى لا الأوراق غير التجارية ولو كانت صادرة لعمل تجارى وأخص خصائص الورقة التجارية صلاحيتها للتداول أى ورقة مستقلة بنفسها وأن تبين منها بمجرد الاطلاع عليها أن قيمتها مقدرة على وجه نهائى لا يدع محلاً للمنازعة التى يتداولها التجار بينهم تداول النقد بدلاً من الدفع النقدي فى معاملاتهم التجارية أى تتضمن دفع مبلغ معين من النقود فى أجل معين ويمكن نقل ملكيتها من انسان لآخر بتظهيرها أو بتسليمها بغير حاجة إلى اجراء آخر يعطل تداولها أو يجعله متعذراً وينبى على ذلك أن التقادم الخمسى لا ينطبق على الفواتير التى تحمل بياناً لقيمة البضاعة التى اشتراها التاجر ومذيلة بتوقيع المدين فقط ولا على السند الإذنى أو السند لحامله إذا كان الدين الثابت بهما معلقاً على شرط واقف فى حين أنه ينطبق على الأوراق التجارية المعيبة أو الناقصة التى تتوفر فيها خصائص الورقة التجارية وتكون صادرة لأنها تعتبر أوراقاً تجارية طبقاً للمادة ١٠٨ من قانون التجارة . وإذا كان الحكم المطعون فيه قد التزم هذا النظر واعتبر الإيصال موضوع الدعوى المتضمن استلام الطاعن من مورث المطعون عليها مبلغاً معيناً من النقود لاستغلاله فى الأعمال التجارية ليس من قبيل الأوراق المحررة لأعمال تجارية بالمعنى المقصود فى المادة ١٩٤ من قانون التجارة وقضى برفض الدفع بسقوط الحق فى المطالبة بقيمته فإنه يكون قد أصاب صحيح القانون .

(الطعن ٥٣٥ لسنة ٤٥ ق - جلسة ١٩٧٨/٢/٢٣ س ٢٩ ص ٨٥٢)

م ٩٧٠

، مادة ٩٧٠<sup>(١)</sup>

فى جميع الأحوال لاكتسب حقوق الارث بالتقادم الا اذا دامت الحياة مدة ثلاث وثلاثين سنة .

ولا يجوز تملك الأموال الخاصة المملوكة للدولة أو للأشخاص الاعتبارية العامة وكذلك أموال الوحدات الاقتصادية التابعة للمؤسسات العامة أو الهيئات العامة وشركات القطاع العام غير التابعة لأيهما والأوقاف الخيرية أو كسب أى حق عينى على هذه الأموال بالتقادم .

لا يجوز التعدى على الأموال المشار إليها بالفقرة السابقة وفى حالة حصول التعدى يكون للوزير المختص حق ازالته اداريا .

**النصوص العربية المقابلة:**

هذه المادة تقابل فى نصوص القانون المدنى بالاقطار العربية المواد التالية :

السورى م ١٠٠٢ والليبي ٩٧٤ و١٣١٩ من قانون المعاملات المدنية لدولة الإمارات العربية المتحدة .

**أحكام القضاء:**

نصت المادة ٩٧٠ من القانون المدنى المعدلة بالقانونين ١٤٧ لسنة ١٩٥٧ و ٣٩ لسنة ١٩٥٩ على عدم جواز تملك الأموال الخاصة المملوكة للدولة أو الأشخاص الاعتبارية العامة وأموال الأوقاف الخيرية أو كسب أى حق عينى عليها بالتقادم ، كما حظرت التعدى على هذه الأموال وخولت الجهات الادارية صاحبة الشأن حق ازالة هذا التعدى اداريا بحسب ما

---

(١) معدلة بالقانون ٥٥ لسنة ١٩٧٠ .

تقتضيه المصلحة العامة فاذا كان المطعون ضده المدعى فى دعوى منع التعرض - لم يدع انه اكتسب ملكية الأرض محل النزاع بالتقادم قبل صدور القانون رقم ١٤٧ لسنة ١٩٥٧ بل أنه أقر فى صحيفة دعواه بأن هذه الأرض مملوكة لمصلحة الأملاك . فانه يكون لجهة الادارة ان تصدر بالاستناد الى تلك المادة قرارا اداريا بازالة ما وقع على هذه الأرض المملوكة لها من تعد وأن تنفذ هذا القرار بالطريق الادارى .

(الطعن رقم ٣١٤ لسنة ٣٤ ق - جلسة ١٩٦٨/٣/٧ )

جرى قضاء محكمة النقض بأن الوقف بحكم كونه شخصا اعتباريا له ان ينتفع بأحكام القانون المدنى فى خصوص التقادم المكسب للملك إذ ليس فى القانون ما يحرمه من ذلك ولأن التقادم المكسب هو فى حكم القانون قرينة قانونية بأن العين قاطعة على ثبوت الملك لصاحب اليد كائنا من كان والقول لا تعتبر موقوفه الا اذا صدر بوقفها إشهاد شرعى لا محل للتحدى به إلا عند قيام النزاع فى وقف العين المدعى بها وإنكار الوقف من جانب واضع اليد عليها .

(الطعن رقم ٣٣٢ لسنة ٣٤ ق - جلسة ١٩٦٨/٣/٢١ )

رد الحكم على دفاع الطاعن - باكتساب حق المثل بالتقادم - بأنه غير مجد تأسيساً على أن الفتحاحات تطل على شأن خصص للنفع العام « حديقة مدرسة » إغفاله عن مناقشة ما قال الطاعن من أن عقاره لا يطل مباشرة على المدرسة وعدم بيانه أوجه التعارض بين استعمال حق المثل وبين الاستعمال الذى خصص له عقار المطعون عليه كمدرسة . قصور .

متى كان الحكم المطعون فيه بعد ان رد على دفاع الطاعن باكتساب حق المثل قبل انشاء المدرسة الإعدادية بأنه غير مجد فى النزاع استنادا الى ان حق الارتفاق ينتهى بهلاك العقار المرتفق به - هلاكاً مادياً أو قانونياً - إلا أن يكون وجوده غير متعارض مع تخصيص العقار للنفع العام خلص الى أنه سواء صح ما يدعيه المستأنف - الطاعن - من انه اكتسب حق المثل

م ٩٧٠

بالتقادم أو لم يصح فلا محل لمطالبته بتثبيت ملكية له على الأساس المذكور ، إذ الثابت ان الفتحات تطل حالياً على مال خصص للنفع العام ( حديقة لمدرسة كفر الشيخ الإعدادية ) وكان هذا الذى قرره الحكم لا يكفى لمواجهة دفاع الطاعن ذلك لأنه فضلاً عن أنه لم يناقش قوله ان العقار المملوك له لا يطل مباشرة على المدرسة سالفه الذكر وانما يفصله عنها من الناحية القبلية أرض فضاء وشارع بعرض عشرة أمتار فإنه لم يبين أوجه التعارض بين استعمال حق المثل الذى يدعيه الطاعن وبين الإستعمال الذى خصص له عقار المطعون عليها كمدرسة اعدادية للبنين ومن ثم يكون معيماً بالقصور .

(الطعن ١٥٦ لسنة ٣٨ ق - جلسة ١٩٧٤/١/٣١ ص ٢٥، ٢٧٢)

انه وان كانت المادة ٩٧٠ من القانون المدنى تنص على أنه : ١ فى جميع الأحوال لا تكسب حقوق الارث بالتقادم الا اذا دامت الحيازة مدة ثلاث وثلاثين سنة ، . فان المقصود بذلك ان حق الارث يسقط بالتقادم المسقط ، ولا يجوز سماع الدعوى به بمضى مدة ثلاث وثلاثين سنة لان التركة مجموع من المال لا يقبل الحيازة فلا يكسب حق الارث بالتقادم وهو ما أفصحت عنه المذكرة الإيضاحية بقولها أما دعوى الإرث فهي تسقط بثلاث وثلاثين سنة ، والتقادم هنا مسقط لا مكسب لذلك يجب حذف حقوق الارث من المادة ١٤٢١ ( ٩٧٠ مدنى ) وجعل الكلام عنها فى التقادم المسقط ، . أما بالنسبة لآعيان التركة فليس فى القانون ، وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة ، ما يحرم على الوارث ان يملك بالتقادم نصيب غيره من الورثة اذ هو فى ذلك كأى شخص أجنبى عن التركة يملك بالتقادم متى استوفى وضع يده الشرائط الواردة بالقانون لما كان ذلك، وكان النزاع فى الدعوى يقوم لا على حق الارث ولكن على ما يدعيه المطعون عليها من انها تملك الأرض المتنازع عليها وهى داخلية فى تركة مورث الطرفين بوضع اليد المدة الطويلة المكسبة للملكية وقرر الحكم المطعون فيه ان مدة التقادم المكسب هى خمس عشرة سنة ، فان النعى عليه بالخطأ فى تطبيق القانون يكون غير صحيح .



م ٩٧٠

متى كان الطاعن قد تمسك في دفاعه أمام محكمة الموضوع بأن المطعون عليهما ( وهما شقيقاه ) لم يكتسبا ملكية نصيبه في أرض النزاع بالتقادم ، لأنهما كانا يضعان اليد عليه لحسابه هو لا لحسابهما الخاص ولما كان الحائز لحساب غيره لا يستطيع ان يكسب بحيازته العرضية حق ملكية العين بالتقادم الا اذا تغيرت صفة حيازته وتحولت من حيازة عرضية الى حيازة أصيلة ، وكان يبين من الحكم المطعون فيه أنه قضى للمطعون عليهما بملكية نصيب الطاعن في أرض النزاع بالتقادم وبريعه في سنتي المطالبة استنادا الى أنهما وضعوا اليد عليه بنية التملك وانهما كانا يقومان بتأجيرهم وزراعتهم . دون ان يرد الحكم على دفاع الطاعن سالف الذكر ودون ان يبين المظاهر الدالة على أن وضع اليد المطعون عليهما على التقدير المذكور كان بنية التملك ، ومع ان مجرد قيام المطعون عليهما بتأجير هذه العين أو بزراعتها لا يفيد في ذاته ان وضع اليد عليها كان لحسابهما الخاص ، لما كان ذلك ، فان الحكم المطعون فيه يكون قد عاره قصور يبطله .

(الطعن ٥٩٧ لسنة ٤٠ ق - جلسة ١٣/٥/١٩٧٥ س ٢٦ ص ٩٩٧)

جواز تملك الأموال العامة بالتقادم . م ٩٧٠ مدني قبل تعديلها بالقانون ١٤٧ لسنة ١٩٥٧ .

يجوز تملك الأموال العامة بالتقادم قبل تعديل المادة ٩٧٠ من انقانون المدني بالقانون رقم ١٤٧ لسنة ١٩٥٧ إذ انتهى تخصيصها للمنفعة العامة وثبت وضع اليد عليها بعد ذلك المدة الطويلة المكسبة للملكية بشرائطها القانونية .

(الطعن رقم ٧٥٠ لسنة ٤٣ ق - جلسة ٣/١/١٩٧٨ س ٢٩ ص ٦٦)

دعوى ثبوت الاستحقاق في الوقف . قاطعة للتقادم المكسب للملكية قبل الخصوم فيها . المطالبة القضائية بقدر من غلة الوقف . شمولها ضمنا طلب ثبوت الاستحقاق فيه .

م ٩٧٠

قيام الاستحقاق في الوقف الأصلي حين نفاذ القانون رقم ١٨٠ لسنة ١٩٥٢ بشأن إلغاء الوقف على غير الخيرات ، هو أساس تملك المستحق في أعيان هذا الوقف بمقدار نصيبه طبقا للمادتين الثانية والثالثة من القانون المذكور ، فقد أصبح ذلك الاستحقاق هو أساس هذه الملكية التي تجب بوجوبه وتسقط بسقوطه ، وبالتالي يكون رفع الدعوى بطلب ثبوت الاستحقاق في الوقف الى وقت إلغائه قاطعا للتقادم المكسب للملكية بالنسبة لنصيب رافع الدعوى قبل خصومه فيها والمطالبة القضائية بقدر من غلة الوقف الأهلى تنطوي ضمنا على طلب ثبوت الاستحقاق في هذا الوقف .

(الطندان : ١٩٥٩ و ١٦٠٠ من ٤٨ ق ج ٢٢ / ٥ / ١٩٨٠ من ٣١ ص ١٤٧٦)

وجود حصة شائعة لوقف خيرى في الأطيان محل النزاع .  
أثره . عدم جواز كسب ملكية هذه الأطيان بالتقادم . م ٩٧٠ مدنى  
بعد تعديلها . فرز نصيب الخيرات بقرار لجنة القسمة بوزارة  
الأوقاف . لا محل لاعمال الأثر الرجعى للقسمة فى هذا  
الخصوص . علة ذلك .

إذ كانت المادة ٩٧٠ من القانون المدنى قبل تعديلها بالقانون رقم ١٤٧ لسنة ١٩٥٧ تنص على أن الأموال الموقوفة لا تكسب بالتقادم إلا إذا دامت الحياة ثلاثة وثلاثين سنة ثم نص هذا القانون الأخير والذي عمل به اعتبارا من ١٣/٧/١٩٥٧ على انه لا يجوز تملك الأوقاف الخيرية أو كسب أى حق عينى عليها بالتقادم فان حياة الطاعنين وحياة من سبقهم من المشترين حتى صدور قرار لجنة القسمة فى ٢٢/١٠/١٩٦٦ بفرز حصة الخيرات فى الوقف لا تؤدى الى كسب ملكية الأطيان محل النزاع بالتقادم لورودها على مال لا يجوز تملكه بهذا السبب عملا بنص المادة ٩٧٠ من القانون المدنى المعدلة بالقانون ١٤٧ لسنة ١٩٥٧ لوجود حصة وقف خيرى شائعة فيها ، ولا يقدح فى ذلك ان المادة ٨٤٣ من القانون المدنى تقضى باعتبار المتقاسم مالكا للحصة التى آلت اليه منذ ان تملك فى الشيوع ذلك ان علة تقرير هذا الأثر الرجعى للقسمة هو حماية المتقادم من الحقوق التى

م ٩٧٠

يرتبه من غيره من الشركاء على المائ الشائع أثناء قيام الشيوخ بحيث يخلص لكل متقاسم نصيبه المبرز الذى خصص له فى القسمة مظهرا من هذه الحقوق ويجب قصر إعمال الأثر الرجعى للقسمة فى هذا النطاق واستبعاده جميع الحالات التى لا يكون الأمر فيها متعلقا بحماية المتقادم من تصرفات شركائه الصادرة قبل القسمة ، لما كان ذلك . وكان سند الطاعنين فى تملك الأتيان محل النزاع هو وضع اليد المدة الطويلة المكسبه للملكية وهو يعد بذاته سببا لكسب الملكية مستقلا عن غيره من أسباب اكتسابها فلا وجه من بعد لإعمال حكم الأثر الرجعى للقسمة على واقعة الدعوى - ولما كانت مدة حيازة الطاعنين التى تلت صدور حكم القسمة فى ٢١/١٠/١٩٦٦ لا تكفى لتملكهم الأتيان محل النزاع بالتقادم الطويل فان الحكم المطعون فيه اذ رفض إدعاءهم تملكها بهذا السبب يكون قد صادف صحيح القانون .

(الطعن ٨٥٧ لسنة ٤٤ق - جلسة ١٠/٦/١٩٨٠ س ٣١ ص ١٦٩٨)

أموال الوحدات، الإقتصادية التابعة للمؤسسات العامة أو الهيئات العامة وشركات القطاع العام غير التابعة لأيهما جواز تملكها بالتقادم . م ٩٧٠ مدنى المعدلة بالقانون ١٤٧ لسنة ١٩٥٧ قبل استبدالها بالقانون ٥٥ لسنة ١٩٧٠ . علة ذلك .

النص بالفقرة الثانية من المادة ٩٧٠ من القانون المدنى - بعد تعديلها بالقانون ١٤٧ لسنة ١٩٥٧ - على أن لا يجوز تملك الأموال الخاصة المملوكة للدولة أو الأشخاص الاعتبارية العامة وكذلك أموال الأوقاف الخيرية أو كسب أى حق عينى عليها بالتقادم ، والنص بذات الفقرة بعد استبدالها بالقانون رقم ٥٥ لسنة ١٩٧٠ على أن لا يجوز تملك الأموال الخاصة المملوكة للدولة أو للأشخاص الاعتبارية العامة وكذلك أموال الوحدات الإقتصادية التابعة للمؤسسات العامة أو للهيئات العامة وشركات القطاع العام غير التابعة لأيهما والأوقاف الخيرية أو كسب أى حق عينى على هذه الأموال بالتقادم ، يدل على أن المشرع أراد بالتعديل الأول للفقرة الثانية من المادة ٩٧٠ من القانون المدنى ، حماية الأموال الخاصة المملوكة

م ٩٧٠

للدولة وللأشخاص العامة الأخرى ، إقليمية كانت أو مصلحة حتى تكون تلك الأموال فى مأمن من تملكها بالتقادم ، أما أموال الوحدات الاقتصادية التابعة للمؤسسات العامة أو للهيئات العامة أو شركات القطاع العام غير التابعة لأيهما فقد ظلت بمنأى عن هذا الخطر ، وظل من الجائز تملكها وكسب أى حق عليها بالتقادم حتى أسبغ عليها المشرع تلك الحماية بالقانون ٥٥ لسنة ١٩٧٠ والمعمول به من تاريخ نشره فى الجريدة الرسمية بتاريخ ١٣/٨/١٩٧٠ ، وإذ لم يكن لهذا القانون أثر رجعى فإنه متى كسب الأفراد ملكية تلك الأموال بالتقادم قبل نفاذه ، فإنها تبقى مملوكة لهم ، وإذ كان ذلك وكان تأميم الشركة المطعون ضدها الأخيرة بقرار رئيس الجمهورية رقم ١١٧ لسنة ١٩٦١ بتأميم بعض الشركات والمنشآت ثم اتباعها لمؤسسة عامة لا ينفى عنها شخصيتها الاعتبارية وكيانها المستقل عن شخصية الدولة أو المؤسسة العامة ولا يمس شكلها القانونى الذى كان لها قبل التأميم ، فلا تمثل جهازا إداريا ولا تعتبر من أشخاص القانون العام ، بل تظل رغم ملكية الدولة لها شخصا من أشخاص القانون الخاص ، مما مؤداه ان أموال تلك الشركة كانت مما يجوز تملكه بالتقادم بعد العمل بالقانون رقم ١٤٧ لسنة ١٩٥٧ وإلى ان عمل بالقانون رقم ٥٥ لسنة ١٩٧٠ ، وكان الحكم المطعون فيه قد رفض ما تمسك به الطاعن من انه تملك أطيان المطعون ضدها الأخيرة بالتقادم الطويل الذى إكتملت مدته قبل العمل بالقانون رقم ٥٥ لسنة ١٩٧٠ ، على أساس ان مدة التقادم لم تكتمل للطاعن قبل العمل بالقانون رقم ١٤٧ لسنة ١٩٥٧ ، حال ان دفاع الطاعن يقوم على ان حيازته وسلفه قد إمتدت منذ سنة ١٩٥٢ وحتى سنة ١٩٧٣ فإنه يكون قد خالف القانون وأخطأ فى تطبيقه.

(الطعن ١٧٤٦ لسنة ٥٠ ق - جلسة ١٩٨١/١٢/٣١ ص ٣٢ ص ٢٥١٨)

عدم جواز تملك الأموال الخاصة المملوكة للدولة أو كسب حق عيني عليها بالتقادم .



م ٩٧٠

من المقرر قانونا عملا بالمادة ٩٧٠ من القانون المدنى أن الأرض المملوكة للدولة ملكيه خاصة لا يجوز تملكها أو كسب حق عينى عليها بالتقادم .

(الطعن ١٧٣٧ لسنة ٥١ ق - جلسة ١٩٨٢/١١/٢١ ص ٣٣ (٩٩٠)

دعوى منع التعرض . وجوب توافر نية التملك لدى المدعى فيها . لازم ذلك . أن تكون الأموال محل الحيازة جائزا تملكها بالتقادم . أثره . عدم قبول الدعوى من الحائز للأموال الخاصة بالدولة أو الأشخاص الاعتبارية العامة . م ٩٧٠ مدنى .

المقرر وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة انه يتعين توافر نية التملك لمن يبنى حماية يده بدعوى منع التعرض ولازم ذلك ان يكون العقار من العقارات التى يجوز تملكها بالتقادم فلا يكون من الأموال الخاصة بالدولة أو الأشخاص الاعتبارية العامة أو الأوقاف الخيرية التى منع المشرع تملكها أو كسب أى حق عينى عليها بالتقادم بما نص عليه فى المادة ٩٧٠ من القانون المدنى المعدلة بالقانونين ١٤٧/١٩٥٧ - ٣٩/١٩٥٩ ، ومن ثم يتعين على المحكمة فى دعوى منع التعرض ان تحسم النزاع المثار حول ما اذا كان العقار مما يجوز كسب ملكيته بالتقادم أم لا للوصول الى ما اذا كانت حيازته جديرة بالحماية القانونية لمنع التعرض لها أم لا دون ان يعتبر ذلك منها تعرضا لأصل الحق .

(الطعن ١٠٨٠ لسنة ٥٠ ق - جلسة ١٩٨٤/٣/٢٧ ص ٣٥ (٨٤٦)

دعوى منع التعرض . وجوب توافر نية التملك لدى المدعى فيها لازم ذلك . ان تكون الأموال محل الحيازة جائز تملكها بالتقادم . أموال الأوقاف الخيرية ليست من الأملاك التى يجوز تملكها أو كسب حق عينى عليها . مؤدى ذلك . عدم توافر شروط الحيازة التى يجوز حمايتها بدعوى منع التعرض . أموال الأوقاف الخيرية - عدم جواز تملكها أو كسب حق عينى عليها بالتقادم . م ٩٧٠ مدنى المعدل . مؤدى ذلك . دعوى منع التعرض لحائز لجزء منها غير مقبولة .

م ٩٧٠

المقرر - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - وجوب توافر نية التملك لدى الحائز الذى يلجأ الى دعوى منع التعرض لحماية حيازته ، ولازم ذلك ان يكون العقار موضوع الحيازة مما يجوز تملكه بالتقادم فلا يكون من الأموال الخاصة للدولة أو الأشخاص الاعتبارية العامة التى منع الشارع تملكها أو كسب أى حق عينى عليها بالتقادم ، وقد نصت المادة ٩٧٠ من القانون المدنى بعد تعديلها بالقانون رقم ١٤٧ لسنة ١٩٥٧ على عدم جواز تملك أموال الأوقاف الخيرية أو كسب حق عينى عليها بالتقادم . لما كان ذلك وكان الثابت بالأوراق أن أطيان النزاع مما تضمنته حجة الوقف التى تقع حصة الخيرات مشاعا فيها ، ولئن كان المطعون ضده الأول يستند فى حيازته لنصيبه الى عقد قسمة عرفى مؤرخ ١٤/١١/١٩٦٢ فيما بينه وباقى ورثة الواقف بيد ان الأوقاف الخيرية لم تكن طرفا فى هذا العقد ولم يتم فرز وتجنيد حصتها عن طريق لجان القسمة بوزارة الأوقاف ومقتضى قيام حالة الشروع هذه أن الأوقاف الخيرية تملك فى كل ذرة من ذرات المال الشائع ومؤدى ذلك وإعمالا لما نصت عليه المادة ٩٧٠ من القانون المدنى سالفه الذكر عدم جواز تملك أى جزء من الأطيان التى تضمنتها حجة الوقف المشار اليها بالتقادم ولا تتوافر بالتالى لدى المطعون ضده الأول وهو حائز لجزء من تلك الأطيان شروط الحيازة التى يجوز حمايتها بدعوى منع التعرض ومن ثم تكون دعواه غير مقبولة .

(انظر من ١٦٢٣ السنة ٥١ ق - جلسة ١٣/١/١٩٨٥ س ٣٦ ص ١٠٤)

دعوى منع التعرض . وجوب توافر نية التملك لدى المدعى فيها . لازم ذلك ان يكون العقار محل الحيازة جائزا تملكه بالتقادم . عدم قبول الدعوى من الحائز للأموال العامة أو الخاصة للدولة . م ٩٧٠ مدنى المعدلة بق ١٤٧ لسنة ١٩٥٧ .

الحيازة التى تبيح رفع دعوى منع التعرض ليست هى مجرد السيطرة المادية على العقار فحسب بل يجب ان يكون ذلك مقترنا بنية التملك ولازم هذا ان يكون العقار من العقارات التى يجوز تملكها بالتقادم فيخرج منها العقار الذى يعد من الأموال العامة أو الخاصة للدولة إذ هى أموال غير

م ٩٧٠

جائز تملكها أو كسب أى حق عينى عليها بالتقادم اعمالاً لنص المادة ٩٧٠ من القانون المدنى المعدلة بالقانون رقم ١٤٧ لسنة ١٩٥٧ أما ماأجازه هذا القانون فى المادة ٥٧٥ للمستأجر - وهو حائز عرضى - من رفع دعاوى الحيازة فإنما جاء استثناء من الأصل فلا يجوز التوسع فى تفسيره ويلزم قصره على المستأجر الذى يثبت ان حيازته وليدة عقد الإيجار .

(الطعن ٤٥٢ لسنة ٥٤ق - جلسة ١٩٨٧/١١/٢٦ من ٣٨ ص ١٠٠٧)

التعرض المستند الى قرار ادارى اقتضته مصلحة عامة . عدم صلاحيته لرفع دعوى بمنع هذا التعرض . حق الحائز فى اللجوء الى القضاء الادارى دون المحاكم العادية لوقف تنفيذ القرار أو الغائه . م ١٧ ق ٤٦ لسنة ١٩٧٢ . انتهاء الحكم المطعون فيه الى إجابة المطعون عليه الى طلبه بمنع تعرض الطاعن له فى المصنع محل النزاع علته ان القرار الصادر من الأخير لا يعد قرارا اداريا دون بحث الطبيعة القانونية للترخيص الصادر منه باقامة المصنع وما إذا كان صادرا بوصفه سلطة عامة من عدمه . قصور وفساد فى الاستدلال .

المقرر - فى قضاء محكمة النقض أن التعرض المستند إلى قرار إدارى اقتضته مصلحة عامة ، لا يصلح أساساً لرفع لدعوى لمنع هذا التعرض وذلك لما يترتب حتماً على الحكم فى هذه الدعوى لمصلحة رافعها من تعطيل هذا القرار ووقف تنفيذه وهو ما يمتنع على المحاكم بنص المادة ١٧ من قانون السلطة القضائية رقم ٤٦ لسنة ١٩٧٢ ولا يكون للحائز فى هذه الحال من سبيل لدفع هذا التعرض سوى الإلتجاء إلى القضاء الإدارى لوقف تنفيذ القرار أو إلغائه فإن الحكم المطعون فيه إذ أقام قضاءه بإجابة المطعون عليه إلى طلبه بمنع تعرض الطاعن له فى المصنع محل النزاع على ما خلص إليه فى أسبابه من أن القرار الصادر بإزالة المصنع لا يعد قراراً إدارياً يمتنع على المحاكم العادية التعرض له بإلغائه أو وقف تنفيذه دون أن يعرض لمضمون الترخيص الصادر من الطاعن بإقامة ذلك المصنع ، وتحديد طبيعته القانونية وما إذا كان قد صدر من الجهة الإدارية بوصفها سلطة عامة أم بوصفها

٩٧٠

الجهة المؤجرة فقط وصولاً لتحديد مدى اختصاص احكام العادية بنظر المنازعة الناشئة عنه ، فإنه يكون معيباً بالقصور فى التسبب والفساد فى الاستدلال أدى به إلى الخطأ فى تطبيق القانون .

(الطعن ١٦٢٧ لسنة ٥٣ق - جلسة ١٢/٥/١٩٩٣ س ٤٤ ص ٣٧٨ )

الأموال المملوكة ملكية خاصة للدولة . عدم جواز تملكها أو كسب أى حق عينى عليها بالتقادم . م ٢/٩٧٠ مدنى . أثر ذلك . عدم جواز الإعتصام بتملك حق القرار على هذه الأموال بالتقادم .

(الطعن ٤٧٥ لسنة ٥٩ق - جلسة ٢٥/١٠/١٩٩٤ لم ينشر بعد )

الأراضى الصحراوية فى نطاق تطبيق أحكام القانون رقم ١٩ لسنة ١٩٨١ . ماهيتها . تخويل وزير الدفاع إصدار قرار بتحديد المناطق الاستراتيجية ذات الأهمية العسكرية من الأراضى الصحراوية التى لا يجوز تملكها . المادتان ١ ، ٢ من هذا القانون . مؤداه . عدم خضوع الأراضى التى لم تكن على ملك الدولة أو التى خرجت عن ملكها بالتصرف فيها قبل صدور قرار وزير الدفاع بتحديداتها ضمن المناطق العسكرية للقيود الواردة على إستغلالها والتصرف فيها المنصوص عليها فى المادة الثانية من القانون المذكور .

لما كان الشارع قد عرف الأراضى الصحراوية فى نطاق تطبيق أحكام القانون رقم ١٤٣ لسنة ١٩٨١ بما ضمنه نص المادة الأولى منه أنها « الأراضى المملوكة للدولة ملكية خاصة والواقعة خارج الزمام بعد مسافة كيلو مترين ... » ونص فى المادة الثانية منه على أن « تكون إدارة وإستغلال والتصرف فى الأراضى الصحراوية الخاضعة لأحكام هذا القانون وفقاً للأوضاع والإجراءات المبينة فيما يلى : ١ - يصدر وزير الدفاع قراراً بتحديد المناطق الاستراتيجية ذات الأهمية العسكرية من الأراضى الصحراوية التى لا يجوز تملكها .... » بما مفاده أن الأراضى التى لم تكن على ملك الدولة أو التى خرجت عن ملكها بالتصرف فيها قبل أن يصدر قرار وزير



م ٩٧٠

الدفاع بتحديد ما ضمن المناطق الاستراتيجية ذات الأهمية العسكرية تضحى غير خاضعة للقيود الواردة على إدارتها وإستغلال والتصرف فيها المنصوص عليها فى المادة سالفه الذكر.

(الطعن ٥٧٥ لسنة ٦٠ ق - جلسة ١٩٩٤/١٢/٢٥ س ٤٥ ص ١٦٥٣)

حق الإرث لا يكسب بالتقادم . دعوى الإرث . سقوطها بمضى ٣٣ سنة م ٩٧٠ مدنى . للوارث أن يملك بالتقادم نصيب غيره من الورثة متى استوفى وضع يده الشروط القانونية . مدة التقادم خمس عشرة سنة.

النص فى المادة ٩٧٠ من القانون المدنى على أنه - فى جميع الأحوال لا تكسب حقوق الإرث بالتقادم إلا إذا دامت الحياة مدة ثلاث وثلاثين سنة يدل وعلى ما استقر عليه قضاء هذه المحكمة على أن حق الإرث يسقط بالتقادم المسقط أو لا يجوز سماع الدعوى به بمضى مدة ثلاث وثلاثين سنة لأن التركة مجموع من المال لا يقبل الحياة فلا يكسب حق الإرث بالتقادم وهو ما أفصحت عنه المذكرة الإيضاحية قولها أما دعوى الإرث فهي تسقط بثلاث وثلاثين سنة والتقادم هنا مسقط لامكسب . أما بالنسبة لأعيان التركة فليس فى القانون ما يحرم على الوارث أن يملك بالتقادم نصيب غيره من الورثة إذ هو فى ذلك كأي شخص أجنبى عن التركة فيتملك بالتقادم متى استوفى وضع يده الشرائط الواردة بالقانون .

(الطعن ٣٣٤٧ لسنة ٦٠ ق - جلسة ١٩٩٥/٦/٢١ س ٤٦ ص ٨٩٩)

الأماكن المخصصة للعبادة والبر والإحسان والتي تقوم الدولة بإدارة شئونها والصرف عليها من أموالها والمباني المخصصة للمقابر - الجبانات - شرط اعتبارها من أملاك الدولة العامة . تخصيصها للدفن وحفظ رفات الموتى بعد دفنهم . عدم جواز تملكها بوضع اليد عليها إلا بعد زوال تخصيصها لما أعدت له وإندثار معالمها وآثارها .

م ٩٧٠

المقرر فى قضاء هذه المحكمة أن الأماكن المخصصة للعبادة والبر والإحسان والتي تقوم الدولة بإدارة شئونها والصرف عليها من أموالها ، والمباني المخصصة للمقابر - الجبانات - تعتبر من أملاك الدولة العامة - إذ أن الغرض الذى من أجله خصصت الجبانات للمتفعة العامة ليس بمقصود على الدفن وحده بل يشمل حفظ رفات الموتى بعد دفنهم وينبنى على ذلك أنها لا تفقد صفتها العامة بمجرد إبطال الدفن فيها مادامت قد خصصت للدفن وأعدت لهذا الغرض ومن ثم فلا يجوز تملكها بوضع اليد عليها إلا بعد زوال تخصيصها لما أعدت له وإندثار معالمها وآثارها .

(الطعن ٢٥٢٢ لسنة ٦١ ق - جلسة ١٩٩٦/٣/٣ س ٤٧ ص ٤١٦)

ملكية الوقف لا تسقط الدعوى بها بمجرد الإهمال مدة ثلاث وثلاثين سنة . بقاؤنا لجهة الوقف مالم يكسبها أحد بوضع اليد مدة ثلاث وثلاثين سنة مستوفياً جميع الشرائط المقررة قانوناً لإكتساب ملكية العقار بالتقادم وذلك قبل حظر المشرع تملك أعيان الوقف الخيرية بعد تعديل المادة ٩٧٠ مدنى بالقانون ١٤٧ لسنة ١٩٧٥ المعمول به من ١٣/١/١٩٥٧ .

لما كانت ملكية الوقف - قبل العمل بالقانون المدنى الحالى فى ١٥/١٠/١٩٤٩ - لا تسقط الدعوى بها بمجرد الإهمال لمدة ثلاث وثلاثين سنة ، بل أنها تستمر لجهة الوقف مالم يكتسبها أحد بوضع يده مدة ثلاث وثلاثين سنة مستوفياً جميع الشرائط المقررة قانوناً لاكتساب الملكية بوضع اليد وذلك قبل أن يحظر المشرع إطلاقاً تملك أعيان الوقف الخيرية بالتقادم بعد تعديل المادة ٩٧٠ من القانون المدنى بالقانون رقم ١٤٧ لسنة ١٩٥٧ المعمول به من ١٣/٧/١٩٥٧ .

(الطعن ٢٥٢٢ لسنة ٦١ ق - جلسة ١٩٩٦/٣/٣ س ٤٧ ص ٤١٦)

ثبوت أن عقار التداعى وقف خيرى يتمثل فى ضريح به رفات ملحق به مدرسة لتحفيظ القرآن تابع لإدارة الأضرحة

م ٩٧٠

والمدافن بوزارة الأوقاف . قضاء الحكم بثبوت ملكية المطعون عليهن لهذا العقار لتوافر وضع يدهن عليه منذ ثلاث وثلاثين سنة سابقة على تعديله المادة ٩٧٠ مدني دون التحقق من زوال تخصيصه للمنفعة العامة . خطأ وقصور .

لما أن البين مما حصله الحكم المطعون فيه ومن سائر الأوراق وتقرير الخبير المندوب في الدعوى والذي اتخذه أساساً لقضائه أن عقار التداعي وقف خيرى مكون من ضريح «سيدى الكرمانى» به رفاته وملحق به مدرسة لتحفيظ القرآن الكريم كانت تخضع لإشراف وزارة المعارف ثم وزارة التربية والتعليم وأن هذا الضريح وما يتبعه من وقف بطبيعته تابع لإدارة الأضرحة والمدافن بوزارة الأوقاف وأن المدعيات لايجوز لهن تملك العقار مهما طال وضع يدهن عليه وحيازتهن له لكونه وقفاً ومن ثم فإنه كان يتعين على الحكم أن يعرض لشروط وضع اليد ومنها قابلية العقار للملك بالتقادم ويتحقق عما إذا كان من أملاك الدولة العامة أو أنه قد زال تخصيصه للمنفعة العامة ودخل فى نطاق الأموال الجائز اكتسابها بالتقادم لما كان ما تقدم وكان الحكم المطعون فيه قد خالف هذا النظر وقضى بثبوت ملكية المطعون عليهم الأربعة الأول لأعيان التداعي جميعها على مجرد قوله إنه توافرت لهن شروط كسب ملكية أعيان الوقف بوضع اليد مدة ثلاث وثلاثين سنة سابقة على صدور القانون رقم ١٤٧ لسنة ١٩٥٧ المعدل للمادة ٩٧٠ من القانون المدنى ودون أن يتحقق من هذه الأمور جميعاً خاصة ما إذا كان الضريح قد انتهى إعداداه كمقبرة لصاحبه وزال تخصيصه ومدى خضوع هذه الأعيان لإشراف الدولة فى إدارتها والصرف عليها فإنه يكون معيباً بالقصور الذى أدى به إلى الخطأ فى تطبيق القانون بما يوجب نقضه .

(الطعن ٢٥٢٢ لسنة ٦١ ق - جلسة ١٩٩٦/٣/٣ ص ٤٧ ص ٤١٦)

وحيث إن مما تنعاه الطاعنة على الحكم المطعون فيه ، أنها تمسكت فى دفاعها أمام محكمة الموضوع بأن اقامة سلف المطعون ضده بمنزل النزاع والمقام على الأرض المملوكة لها كما انتهى خبير الدعوى كان مردها إلى

م ٩٧٠

علاقة العمل بينهما . والتي قدمت دليلها واثبتتها الخبر ومن ثم تكون حيازة المطعون ضده امتداداً لحيازة سلفه عرضية لا تؤدي - مهما استطالت إلى كسب الملك بالتقادم ، غير أن الحكم المطعون فيه التفت عن هذا الدفاع الجوهري . فلم يقسطة حقه من التمهيص ولم يناقش أدلته وقضى بتثبيت ملكيه المطعون ضده لمنزل النزاع على قول أنه على فرض صحة ما ذهبت إليه الطاعنة من كون حيازة سلفه مردها إلى كونه عاملاً لديها فإن إقامته هو - بعد وفاة سلفه - قرابة العشرين عاماً - دون أن تربطه بالطاعنة علاقة تحمل على التسامح تعد مجابهة صريحة لها أنكر بها عليها ملكيتها ، على الرغم من أن تلك الإقامة مهما طالت لا تعد بذاتها كذلك ، كما أن أقوال الشهود الذين عول عليهم الحكم الابتدائي ودلل بها على توافر نية التملك لدى سلف المطعون ضده واتخذها الحكم المطعون فيه أسباباً له ، قد خلت من توافر نية التملك لدى المطعون ضده أو سلفه ، الأمر الذي يصم الحكم المطعون فيه فضلاً عن الخطأ في تطبيق القانون بالقصور في التسبب والفساد في الاستدلال ومخالفة الثابت بالأوراق ، مما يعيبه ويستوجب نقضه .

وحيث إن هذا النعي في محله ، ذلك أنه وإن كان لمحكمة الموضوع - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - السلطة المطلقة في التحقق من استيفاء الحيازة لشروطها القانونية ، وهي أن تكون مقرونة بنية التملك ومستمرة وهادئة ، وظاهرة إلا أن ذلك مشروط بأن تكون الأسباب التي أقامت عليها قضاءها سائغة ومستمدة من أوراق الدعوى ومن شأنها أن تؤدي إلى النتيجة التي خلصت إليها ، وكانت الطاعنة قد تمسكت في دفاعها أمام محكمة الموضوع - ووفق طلباتها الختامية - بأن حيازة سلف المطعون ضده للمنزل - المقام على الأرض المملوكة لها - كانت عرضية ، إذ كان عاملاً لديها ، ودلت على ذلك بشهادة صادرة من التأمينات الاجتماعية ، وكان مؤدى هذا الدفاع أن حيازة السلف لعقار النزاع كانت بسبب وقتي معلوم ، وكان الحائز العرضي لا يستطيع كسب الملك بالتقادم على خلاف سنده إلا إذا تغيرت صفة حيازته - على ما تقضى به المادة ٩٧٢/٢ من القانون المدني ، أما بفعل الغير وأما بفعل



م ٩٧٠

من الخائز يعتبر معارضة ظاهره لحق المالك ، ولايكفى فى تغيير صفة وضع يده - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - مجرد تغيير نيته ، بل يجب أن يكون تغيير النية بفعل إيجابى - مادى أو قضائى - يجابه به حق المالك بـإنكار الساطع والمعارضة العلنية ، ويدل دلالة جازمة على أن ذا اليد الوقتية مزعم إنكار الملكية على صاحبها والاستئثار بها دونه ، وعبء اثبات تغيير سبب الحيازة - على هذا النحو - إنما يقع على عاتق الخائز العرضى ، لما كان ذلك ، وكان الحكم المطعون فيه قد واجه هذا الدفاع بقاله أنه على فرض صحته ، فقد حاز المطعون ضده المنزل لما يقارب العشرين عاماً - بعد وفاة مورثه - دون أن تربطه هو بالطاعة ما يحتملها على التسامح في وضع يده ، مما عده الحكم مجابهة صريحة منه لها وإنكار للملكيتها ، ورتب على ذلك رفض دعواها بطرده وتثبيت وملكيته للعقار ، وكان هذا الذى أورده الحكم لا يصلح رداً على دفاع الطاعنه ، ذلك أن انتقال الحيازة بالميراث لا يمكن اعتباره مغيراً للسبب لأن الحيازة إنما تنتقل بصفاتها إلى الوارث الذى يخلف مورثه فى التزامه بالرد عند انتهاء السبب الوقتى لحيازته العرضية . ولا تكون للوارث حيازة مستقلة مهما طال الزمن ، ولو كان يجهل أصلها أو سببها ما لم تصحبه مجابهة صريحة ظاهرة للمالك ، وكانت إقامة المطعون ضده - بعد وفاة مورثه مجتزل النزاع - مهما استطالت - لا تعد بمجرد تغييراً لسبب الحيازة الوقتى الذى تمسكت الطاعنه بانتقاله اليه ، شذاً إلى أن الحكم الابتدائى - المؤيد لأسبابه بالحكم المطعون فيه - قد استخلص من أقوال الشهود الذين سمعهم الخبير توافر نية التملك لدى مورث المطعون ضده ، على الرغم من خلوها مما يفيد توافر هذه النية ، بما يعيب الحكم - فضلاً عن الفساد فى الاستدلال والقصور فى التسبيب والخطأ فى تطبيق القانون - بمخالفة الثابت بالأوراق ، مما يعيبه ويوجب نقضه - دون حاجة لبحث باقى أسباب الطعن - على أن يكون مع النقض الاحالة .

(الطعن ٣٠٥٠ لسنة ٦٢ق - جلسة ١٠/٢/١٩٩٩ لم ينشر بعد)

م ٩٧١

### مادة ٩٧١

إذا ثبت قيام الحيازة في وقت سابق معين وكانت قائمة  
حالا فإن ذلك يكون قرينة على قيامها في المدة ما بين  
الزمنين ، ما لم يقدّم الدليل على العكس .

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل في نصوص القانون المدني بالاقطار العربية  
المواد التالية :

السوري م ٩٢٠ والليبي ٩٧٥ والعراقي ١١٩٥ واللبناني ٢٥٩  
من قانون الملكية العقارية .

م ٩٧٢

### مادة ٩٧٢

(١) ليس لأحد ان يكسب بالتقادم على خلاف سنده .  
فلا يستطيع أحد أن يغير بنفسه لنفسه سبب حيازته ولا الأصل  
الذى تقوم عليه هذه الحيازة .

(٢) ولكن يستطيع ان يكسب بالتقادم اذا تغيرت صفة  
حيازته أما بفعل الغير وأما بفعل منه يعتبر معارضة لحق المالك  
ولكن فى هذه الحالة لا يبدأ سريان التقادم الا من تاريخ هذا  
التغيير .

المادة ٩٧٢ من القانون المدني

هذه المادة تقابل فى نصوص القانون المدنى بالاقطار العربية  
المواد التالية :

السورى م ٩٢١ واللىبى ٩٧٦ والعراقى ١١٦٠ واللبنانى  
٢٦١ من قانون الملكية العقارية و ١٣٢١ من قانون المعاملات  
المدنية لدولة الإمارات العربية المتحدة .

أحكام القضاء :

قيام واضع اليد بطريق انيابة عن غيره بهدم المبنى المقامة فى العين  
وانتائها من جديد لا يعتبر بذاته تغييراً لسبب وضع يده ومجاهاة للمالك  
بالسبب الجديد ولا يترتب على وضع اليد كسب الحائز بتلك الصفة ملكية  
العقار بالتقادم مهما طال الزمن .

(الطعن ٣٢٧ لسنة ٢١ ق - جلسة ١٩٥٥/٣/٣١ ص ٦ ص ٨٧١ )

متى كانت ائحكمة حصلت أن وضع اليد على العين المتنازع عليها  
كان بطريق الانابة فانها لا تكون ملزمة باجابة طلب اجراء تحقيق وضع  
اليد المكسب للملكية بالمدة الطويلة لانعدام الجدوى من اجابة هذا الطلب اذ

م ٩٧٢

أن وضع اليد مهما طال أمده لا ينتهى بصاحبه الى كسب الملكية مادام انه بطريق الانابة عن المالك .

( نقض جلسة ٢٦/٤/١٩٥٦ م ٧ مج فنى مسدنى ص ٥٤٥ )

الحائز لحساب غيره . عدم اكتسابه ملكية ما يحوزه بالتقادم الا اذا تغيرت صفة حيازته من حيازة عرضية الى حيازة أصلية . إغفال الحكم بحث ما تمسك به الطاعن من أن وضع يد المطعون عليهما على العقار كان لحسابه الخاص . عدم بيانه المظاهر الدالة على توافر نية التملك لديهما . قصور .

(الطعن ٥٩٧ لسنة ٤٠ ق - جلسة ١٣/٥/١٩٧٥ م ٢٦ ص ٩٩٧)

حصول الحائز العرضى على ترخيص باسمه لإدارة الماكينة محل النزاع . لا يعد فى ذاته تغييرا لصفة الحيازة أو معارضة لحق المالك.

متى كان الحكم المطعون فيه لم يبين ما اذا كانت الصفة العرضية لحيازة ..... - النائب عن الطاعنين بعمل ماذى أو قضائى يدل على انكار ملكيتهما لحصتهما فى الماكينة واستثثاره بهما دونها ، وكان استخراج ترخيص لإدارة الماكينة باسم هذا النائب وشريكه دون باقى أخوته لا يعتبر بذاته تغييرا لصفة الحيازة ولا يتحقق معنى المعارضة لحق الطاعنين بالمعنى المقصود قانونا فى هذا الصدد ، فإن الحكم يكون معيبا بالقصور فى التسبيب والفساد فى الاستدلال .

(الطعن ٢٥٩ لسنة ٤٢ ق - جلسة ١٤/١/١٩٧٧ م ٢٨ ص ١٤٧)

وضع يد المشتري على العين المبيعة بعد فسخ العقد استنادا الى حقه فى حبسها لحين استرداد الثمن . حيازة عرضية . عدم صلاحيتها سببا لكسب الملكية بالتقادم .



م ٩٧٢

إذ واجه الحكم المطعون فيه دفاع الطاعنين باكتساب مورثهم - المشتري - الذى قضى بفسخ عقد شرائه ملكية أعيان النزاع بوضع اليد المدة الطويلة وانتهى الى ان حيازته لها كانت حازة عرصية بنية التملك فلا تصلح غير مقترنة سببا لكسب الملكية بالتقادم ، إذ أن وضع يده كان مستندا الى حقه فى حبس الأعيان المباعة حتى يستوفى مقدم الثمن وقيمة الإصلاحات التى أجراها ، وكانت هذه الأسباب سائغة وتكفى لحمل قضائه، فإن النعى على الحكم المطعون فيه بالقصور أو بمخالفة القانون فى غير محله.

(الطعن ٤٢٩ لسنة ٤٢ ق - جلسة ١٩٧٧/٣/٣٠ ص ٢٨ (٨٣٠)

تغيير سبب الحيازة الوقتية . كقيته . م ٩٧٢ / ٢ مدنى .

تغيير سبب الحيازة لا يكون - وعلى ما تقضى به المادة ٩٧٢ / ٢ من القانون المدنى وما جرى به قضاء هذه المحكمة - إلا بإحدى إثنين ان يتلقى ذو اليد الوقتية ملك العين من شخص من الأغيار يعتقد هو انه المالك لها أو أن يجابه ذو اليد الوقتية مالك العين مجابهة صريحة بصفة فعلية قضائية أو غير قضائية تدل على انه مزعم إنكار الملكية على المالك والاستئثار بها دونه.

(الطعن ٤٥٥ لسنة ٤٩ ق - جلسة ١٩٨٠ / ٢ / ٢١ ص ٣١ (٥٧٣)

الحائز العرضى . عدم إكتسابه الملكية بالمدة الطويلة إلا بتغيير سببها . سبيله فى ذلك ، عبء إثباته ، وقوعه على عاتقه .

تغيير سبب وضع اليد لا يكون وعلى ما تقضى به المادة ٩٧٢ من القانون المدنى إلا بإحدى إثنين أن يتلقى ذو اليد الوقتية ملكية العين من شخص من الأغيار يعتقد انه هو المالك أو أن يجابه ذو اليد الوقتية مالك العين مجابهة صريحة فعلية قضائية أو غير قضائية تدل على أنه مزعم إنكار الملكية على المالك والاستئثار بها دونه ، وعبء إثبات تغيير سبب الحيازة على هذا النحو إنما يقع على عاتق الحائز العرضى .

(الطعن ٥٧٩ لسنة ٤٨ ق - جلسة ١٩٨١ / ٥ / ٦ ص ٣٢ (١٣٨٨)

م ٩٧٢

اكتساب الحائز العرضى ملكية العقار بالتقادم . شرطه .  
تغيير صفة حيازته . تقدير أدلة التغيير . فصل محكمة الموضوع  
فيها .

الحائز العرضى - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - لا يستطيع  
كسب الملك بالتقادم على خلاف سنده إلا إذا تغيرت صفة حيازته إما بفعل  
الغير وإنما بفعل منه يعتبر معارضة ظاهرة لحق المالك ، وتقدير الأدلة في  
المنازعات الخاصة بتغيير صفة وضع اليد هو من المسائل الموضوعية التي  
تفصل فيها محكمة الموضوع .

(الطعن ٤٧ لسنة ٥١ ق - جلسة ١٩٨٤/١١/٧ - من ٣٥ ص ١٨٠٣)

اكتساب الحائز العرضى الملكية بالتقادم . شرطه . تغيير  
صفة حيازته بفعل يعتبر معارضة لحق المالك .

الحائز العرضى لا يستطيع كسب الملك بالتقادم على خلاف سنده إلا  
إذا تغيرت صفة حيازته إما بفعل الغير وإما بفعل من الحائز يعتبر معارضة  
ظاهرة لحق المالك ولا يكفي في تغيير الحائز صفة وضع يده مجرد تغيير  
نيته بل يجب ان يكون تغيير النية بفعل إيجابى ظاهر يجابه به حق المالك  
بالإنكار الساطع والمعارضة العلنية ويدل دلالة جازمه على أن ذا اليد الوقتية  
مزعم إنكار الملكية على صاحبها وإستثارة بها دونه .

(الطعن ١٥٧٨ لسنة ٥١ ق - جلسة ١٩٨٧/١٢/٣٠ - من ٣٨ ص ١٢٠٣)

م ٩٧٣

### مادة ٩٧٣

تسرى قواعد التقادم المسقط على التقادم المكسب فيما يتعلق بحساب المدة ووقف التقادم وانقطاعه والتمسك به أمام القضاء والتنازل عنه والاتفاق على تعديل المدة وذلك بالقدر الذى لا تتعارض فيه هذه القواعد مع طبيعة التقادم المكسب ، ومع مراعاة الأحكام الآتية.

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل فى نصوص القانون المدنى بالاقطار العربية المواد التالية :

السورى م ٩٢٢ واللىبى ٩٧٧ والعراقى ١١٦٢ و ٩٣٦ كويتى و ١٣٢٤ من قانون المعاملات المدنية لدولة الإمارات العربية المتحدة .

أيا كانت مدة التقادم المكسب فإنه يقف متى وجد سبب لوقفه .

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل في نصوص القانون المدني بالاقطار العربية  
المواد التالية :

السوري م ٩٢٣ والليبي ٩٧٨ .

أحذم القضاء:

الجهل بإغتصاب الحق قد يكون من الأسباب الموقفه للتقادم إذا لم يكن ناشئا عن إهمال صاحب الحق ولا تقصيره ، فإذا كان الحكم قد نفى عن صاحب الحق كل إهمال أو تقصير من جانبه في جهله بإغتصاب ملكه فإنه لا يكون مخطئا إذا اعتبر أن مدة التقادم لا تحتسب في حقه إلا من تاريخ علمه بوقوع الغصب على ملكه .

( التلغن رقم ٧ لسنة ١٧ق - جلسة ٢٢/٤/١٩٤٨ )

عدم جواز الجمع بين دعوى الحيازة ودعوى أصل الحق .  
مخالفة ذلك . أثره . سقوط الادعاء بالحيازة . قيام دعوى الحيازة .  
إعتبارها مانعا من رفع دعوى الملكية لوقف سريان التقادم المكسب  
للملكية طوال مدة نظر دعوى الحيازة

النص في المادة ٤٨ / ١ من قانون المرافعات السابق على أنه « لا يجوز ان  
يجمع اندعى في دعوى الحيازة بينها وبين المطالبة بالحق إلا سقط إدعاؤه  
بالحيازة » يدل على أنه لا يجوز للمدعى ان يجمع بين دعوى الحيازة  
ودعوى أصل الحق ، يستوى في ذلك ان يطالب في دعوى الحيازة ذاتها  
بموضوع الحق أو أن يرفع دعوى الحيازة مستقلة عن دعوى الملكية ، وذلك



م ٩٧٤

لا اعتبارات قدرها المشرع هي استكمال حماية الحيابة لذاتها مجردة عن أصل الحق ، ويبقى هذا المنع قائما مادامت دعوى الحيابة منظورة وإلا سقط حق المدعى فى الإدعاء بالحيابة . لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه قد انتهى الى انه كان يتعذر على الشركة المطعون عليها الثانية ( المدعية فى دعوى الحيابة ) ان ترفع دعوى الملكية طوال المدة التى نظرت فيها دعوى الحيابة بسبب عدم جواز الجمع بين الدعويين مما يعتبر مانعا يوقف سريان التقادم المكسب للملكية ، عملا بحكم المادة ٣٨٢/١ من القانون المدنى فإنه يكون قد التزم صحيح القانون .

(الطعن ٤٦٣ لسنة ٣٨ ق - جلسة ١٩٧٤/١١/٥ س ٢٥ ص ١١٨٥)

وقف التقادم المكسب للملكية فى مواجهة القاصر . إختلاف حكمه فى كل من القانون المدنى السابق والقانون الحالى . التقادم يسرى فى القانون الحالى متى كان للقاصر نائب يمثله . حكم مستحدث ليس له أثر رجعى .

مناد نص المادة ٨٤ من القانون المدنى السابق - الذى بدأ التقادم فى ظله - والمادة ٩٧٤ من القانون المدنى التائم ، والفقرة الثانية من المادة ٣٨٢ من هذا القانون الواردة فى شأن التقادم المسقط والتى تسرى على التقادم المكسب طبقا للمادة ٩٧٣ من القانون المذكور مفاد هذه النصوص ان القانون المدنى السابق زعنئ ما جرى به قضاء هذه المحكمة (١) قد وضع قاءة عامة تقضى بأن التقادم المكسب للملكية بنوعيه لا يسرى فى حق القاصر وتقف المدة بالنسبة اليه حتى يبلغ سن الرشد ولو كان له من يمثله قانونا ، أما القانون المدنى القائم فإنه يقضى بأن التقادم المكسب أيا كانت مدته يسرى فى حق القاصر إذا كان له نائب يمثله وهو حكم استحدثه المشرع مراعياف فيه أن وجود النائب ينتفى معه المانع الذى يدعى الى وقف التقادم ، فإذا لم يكن للقاصر نائب يمثله فان التقادم لا يسرى فى حقه لأنه فى هذه الحالة يقوم المانع الذى تتعذر معه المطالبة بالحق وهذا الحكم المستحدث ليس له أثر رجعى وإنما يسرى من وقت العمل بالقانون المدنى القائم فى ١٥/١٠/١٩٤٩ وفقا لما تنص عليه المادة السابعة من هذا

م ٩٧٤

القانون . ولما كان الطاعن الأول قد تحدى بأنه كان قاصرا عند شراء الماكينة « ماكينة الطحين والرى » محل النزاع فى سنة ١٩٣١ وأنه لم يبلغ سن الرشد إلا فى سنة ١٩٤٤ ، وقضى الحكم المطعون فيه بأن المطعون عليه الأول قد تملك نصيب الطاعن المذكور فى الماكينة بوضع اليد المكسب للملكية بالمدة الطويلة دون ان يعنى بمناقشة هذا الدفاع الجوهري وبيان أثره على اكتمال مدة التقادم ، لما كان ذلك فإن الحكم يكون معيبا بالقصور فى التسبيب .

(الطعن رقم ٢٥٩ لسنة ٤٢ ق - جلسة ١٩٧٧/١/٤ ص ٢٨ ص ١٤٧)

الدعوى بطلب فرض الحراسة القضائية. إجراء تحفظي مؤقت . لا أثر له فى قطع التقادم المكسب للملكية . رفض الدعوى. أثره. إلغاء ما ترتب عليها من آثار.

دعوى الحراسة القضائية هى إجراء تحفظي مؤقت لا يمس موضوع الحق فهى بذلك لا تعد من اجراءات التنفيذ ولا تقوم مقام التنبيه أو الحجز فى قطع التقادم المكسب للملكية . والقضاء برفض الدعوى يؤدى الى الغاء صحيفتها وما يكون قد ترتب عليها من آثار .

(الطعن رقم ٨٢٥ لسنة ٤٤ ق - جلسة ١٩٧٩/٦/٤ ص ٣٠ ص ٥٣٩)

المطالبة القضائية القاطعة للتقادم - شرطها - الدعوى بطلب بطلان مرسى مزاد عقار غير قاطعة لتملك هذا العقار بالتقادم - علة ذلك.

ان كان يشترط فى المطالبة القضائية التى تقطع التقادم المكسب أن يتوافر فيها معنى الطلب الجازم بالحق الذى يراد استرداده ، فإن صحيفة الدعوى المرفوعة بحق ما لا تعد قاطعة إلا فى خصوص هذا الحق وما التحق به من توابعه مما يجب بوجوبه ويسقط بسقوطه ، فإذا تغاير الحقان أو تغاير مصدرهما فإن الطلب الحاصل بأحدهما لا يكون قاطعاً لمدة التقادم بالنسبة إلى الحق الآخر . لما كان ذلك ، وكان الواقع فى الدعوى أن

م ٩٧٤

الطاعنين اقاموا الدعوى رقم ... ضد مورث المطعون عليهم بطلب بتثبيت ملكيتهم للقدر موضوع النزاع الحالى ثم عدلوا طلباتهم إلى طلب بطلان حكم مرسى المزاد بالنسبة لهذا القدر ، وهو ما يفيد نزوله عن الطلبات الواردة بصحيفة الدعوى ، وكان الحق موضوع تلك الطلبات المعدلة يغير الحق فى ملكية الحصة موضوع النزاع الحالى والمدعى اكتسابها بالتقادم ، فإنه يترتب على ذلك التعديل زوال أثر الصحيفة فى قطع التقادم ويعتبر الانقطاع كأن لم يكن والتقادم الذى كان قد بدأ قبل رفعها مستمراً فى سريانه .

(الطعن رقم ١٧٠ لسنة ٥٠ ق- جلسة ١٩٨٠/١٢/١٨) (١)

تقدير قيام المانع من المطالبة بالحق والذى يعتبر سبباً لوقف سريان التقادم هو من المسائل الموضوعية التى يستقل بها قاضى الموضوع بغير معقب متى كان ذلك مبنياً على أسباب سائغة .

تقدير قيام المانع من المطالبة بالحق والذى يعتبر سبباً لوقف سريان التقادم طبقاً للفقرة الأولى من المادة ٣٨٢ من القانونى المدنى هو من المسائل الموضوعية التى يستقل بها قاضى الموضوع بغير معقب متى كان ذلك مبنياً على أسباب سائغة ، وكان الحكم المطعون فيه قد أسس ما انتهى اليه من وقف التقادم فى الفترة من تاريخ الافراج عن المطعون ضده حتى ثورة التصحيح فى ١٥/٥/١٩٧١ على أنه ما كان بوسع المطعون ضده اقامة مثل هذه الدعوى قبل ١٥/٥/١٩٧١ وذلك خوفاً مما كان يتبع من أساليب القهر والإذلال الأمر الذى يقف معه التقادم حتى هذا التاريخ ، وكان هذا الذى قرره الحكم يقوم على الظروف العامة المعروفة للجميع عما كانت تجتازه البلاد والشعب فى الفترة السابقة على ثورة التصحيح فى ١٥/٥/١٩٧١ وهى أسباب سائغة تؤدى إلى ما رتبته الحكم عليها .

(الطعن رقم ١٤٧٥ لسنة ٤٨ ق - جلسة ١٩٨١/١١/١٩)

(١) راجع فى هذا ملحق الموسوعة للأستاذين / حسن الفكهاني وعبد المنعم حسنى ج ٣ ص ٣٩٣ .

م ٩٧٤

المانع الذى يقف به سريان التقادم هو الذى يستحيل معه على الدائن أن يطالب بحقه فى الوقت المناسب ولو كان المانع ادبياً ويشترط فى المطالبة القضائية القاطعة للتقادم أن ترفع ضد من يسرى لصالحه سواء فى صورة دعوى أصلية أو طلب عارض فإذا رفعت على من ليس له صفة فى تمثيله فلا تقطع التقادم بالنسبة له.

المانع الذى يقف به سريان التقادم طبقاً للمادة ٣٨٢/١ من القانون المدنى - وعلى ما أفصحت عنه الأعمال التحضيرية - هو الذى يستحيل معه على الدائن أن يطالب بحقه فى الوقت المناسب ولو كان المانع ادبياً ، وأن المطالبة القضائية التى تقطع التقادم طبقاً للمادة ٣٨٣ من القانون اندنى هى التى ترفع ممن يسرى التقادم ضده على من يسرى التقادم لصالحه سواء فى صورة دعوى أصلية أو فى صورة طلب عارض، فإذا رفعت على غيره ليست له صفة فى تمثيله فلا تقطع التقادم بالنسبة له .

(الطعن رقم ٦٨٧ لسنة ٤٥ ق - جلسة ١٩٨١/١١/٢٩)

مدة السنة المعينة لرفع دعوى الحيابة . مدة تقادم . مؤدى ذلك . سريان القواعد العامة المتعلقة بوقف وإنقطاع مدة التقادم المسقط عليها . إنقطاع هذه المدة بالمطالبة القضائية ولو رفعت الدعوى الى محكمة غير مختصة . ٣٨٣ مدنى .

المقرر فى قضاء هذه المحكمة أن مدة السنة المعينة لرفع دعوى الحيابة هى مدة تقادم خاص تسرى عليه قواعد الوقف والإنقطاع التى تسرى على التقادم المسقط العادى فينقطع بالمطالبة القضائية عملاً بالمادة ٣٨٣ من القانون المدنى ولو رفعت الدعوى أمام محكمة غير مختصة.

(الطعن رقم ٧٢٣ لسنة ٥٩ ق - جلسة ١٩٩٣/٥/١٣ ص ٤٤ ص ٣٩٩)



م ٩٧٥

### مادة ٩٧٥

ينقطع التقادم المكسب اذا تخلى الحائز عن الحيازة أو  
نדהا ولو بفعل الغير .

غير ان التقادم لا ينقطع بفقد الحيازة اذا استردها الحائز  
خلال سنة أو رفع دعوى باستردادها في هذا الميعاد .

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل في نصوص القانون المدني بالاقطار العربية  
المواد التالية :

السوري م ٩٢٤ والليبي ٩٧٩ والعراقي ١١٦١ واللبناني  
٢٦٤ من قانون الملكية العقارية و١٣٢٣ من قانون المعاملات المدنية  
لدولة الإمارات العربية المتحدة .

أحكام القضاء:

دعوى ثبوت الاستحقاق في الوقف . قاطعة للتقادم المكسب  
للملكية قبل الخصوم فيها . المطالبة القضائية بقدر من غلة  
الوقف ، . شمولها ضمنا طلب ثبوت الاستحقاق فيه .

قيام الاستحقاق في الوقف الأصلي حين نفاذ القانون رقم ١٨٠ لسنة  
١٩٥٢ بشأن إلغاء الوقف على غير الخيرات ، هو أساس تملك المستحق في  
أعيان هذا الوقف بمقدار نصيبه طبقا للمادتين الثانية والثالثة من القانون  
المذكور ، فقد أصبح ذلك الاستحقاق هو أساس هذه الملكية التي تجب  
بوجوبه وتسقط بسقوطه ، وبالتالي يكون رفع الدعوى بطلب ثبوت  
الاستحقاق في الوقف الى وقت إلغائه قاطعا للتقدم المكسب للملكية  
بالنسبة لنصيب رافع الدعوى قبل خصومه فيها والمطالبة القضائية بقدر من

م ٩٧٥

غلة الوقف الأهلى تنطوى ضمنا على طلب ثبوت الاستحقاق فى هذا الوقف .

(الطعن ١٥٩٠ و ١٦٠٠ لسنة ٤٨ ق - جلسة ١٩٨٠/٥/٢٢ س ٣١ ص ١٤٧٦)

الاجراء القاطع للتقادم . إقتصار أثره على العلاقة بين من قام به ومن وجه اليه .

الأصل ان يقتصر أثر الإجراء القاطع للتقادم على العلاقة بين من قام به ومن وجه اليه وكان يبين من الإطلاع على الأوراق ان الطاعنين الثانى والثالث قد تمسكا فى صحيفة الإستئناف بأنهما لم يخطرا بشئ وأن الإخطار الموجه الى الطاعن الأول لا ينصرف أثره اليهما ومن ثم فإن حقهما فى الدفع بسقوط الحق فى إقتضاء الضريبة حتى سنة ١٩٦٧ يظل قائما وكان الحكم المطعون فيه قد أغفل بحث هذا الدفاع الجوهرى والرد عليه فإنه يكون معيبا بالقصور .

(الطعن ١٠٨٦ لسنة ٤٨ ق - جلسة ١٩٨١/٦/١٥ س ٣٢ ص ١٨٢٢)

صحيفة الدعوى . إعتبارها قاطعة للتقادم . شرطه . أن توجه الى المدين أو من ينوب عنه توجيهها الى من ليس له صفة فى تمثيله . أثره . عدم إنقطاع التقادم تصحيح الدعوى بتوجيهها الى الممثل القانونى للخصم . لا ينسحب أثره فى قطع التقادم الى تاريخ رفع الدعوى . علة ذلك تصحيح الصفة وجوب إتمامه بمراعاة المواعيد المحددة .

صحيفة الدعوى المرفوعة بحق ما ، لا تعتبر قاطعة للتقادم إلا إذا وجهت الى المدين الذى ينتفع بالتقادم أو الى من ينوب عنه ، فلو وجهت الى من ليست له صفة فى تمثيله فإنها لا تقطع التقادم ، وتصحيح الدعوى بتوجيهها الى الممثل القانونى للخصم لا ينسحب أثره فى قطع التقادم الى

م ٩٧٥

تاريخ رفع الدعوى ، ذلك ان تصحيح الصفة يجب ان يتم فى الميعاد المقرر  
وألا يخل بالمواعيد المحددة لرفع الدعاوى وبمدد التقادم .

(الطعن ٣٥٤ لسنة ٤٤ ق - جلسة ١٩٨١/١٢/٢١ س ٣٢ ص ٢٣٧٤)

أثر المطالبة القضائية فى قطع التقادم . مقصور على من  
رفعت عليه الدعوى وقضى عليه فيها . عدم اختصاص الخلف فى  
الدعوى واستناده فى تملك عقار النزاع الى وضعه يده منفردا دون  
وضع يد أسلافه الممثلين فيها . مؤداه . عدم اعتبارها قاطعة  
للتقادم السارى لمصلحته .

المطالبة القضائية لا تقاع إلا التقادم السارى لمصلحة من رفعت عليه  
الدعوى وقضى عليه فيها ، لما كان ذلك وكان الثابت ان المطعون ضده  
الأول لم يكن خصما فى الدعوى رقم .. وإنه ركن فى كسب ملكيته للمنزل  
موضوع النزاع الى وضع يده منفردا عليه دون وضع يد أسلافه فإن هذه  
الدعوى لا تقطع التقادم السارى لمصلحة المطعون ضده الأول.

(الطعن ٢٣٩ لسنة ٥٠ ق - جلسة ١٩٨٣/١٢/٢٢ س ٣٤ ص ١٨٨٠)

المطالبة القضائية التى ينقطع بها التقادم . ماهيتها .

المقرر فى قضاء هذه المحكمة ان التقادم ينقطع بالمطالبة القضائية أى  
الطلب المقدم فعلا للمحكمة الجازم بالحق الذى يراد إسترداده فى التقادم  
المملك أو بالحق الذى يراد إقتضاؤه فى التقادم المبرئ من الحق أو ما ألحق به  
من توابعه مما يجب لزوما بوجوبه أو يسقط كذلك بسقوطه.

(الطعن ١٧٢٢ لسنة ٥٠ ق - جلسة ١٩٨٤/٤/١٧ س ٣٥ ص ١٠٢٧)

تقادم رسم الأيلولة والضريبة على التركة . يبدأ من اليوم  
التالى لإنقضاء الأجل المحدد لتقديم الإقرار أو قائمة الجرد . م ٥٢  
ق ١٤٢ لسنة ١٩٤٤ المعدلة بالقانون ٥٦ لسنة ١٩٦٧ . إحالة

م ١٧٥

النزاع إلى لجنة الطعن . قاطع للتقادم حتى إنتهاء ميعاد الطعن  
فى قرار اللجنة . بدء تقادم جديد بعد ذلك مدته خمس سنوات  
لاينقطع إلا بمطالبة الممول إداريا أو قضائيا .

إذ كان تقادم رسم الأيلولة والضريبة على التركة فى ظل المادة ٥٢  
من القانون ١٤٢ لسنة ١٩٤٤ - بعد تعديلها بالقانون ٥٦ لسنة  
١٩٦٧ - يبدأ من اليوم التالى لإنقضاء الأجل المحدد لتقديم الإقرار أو قائمة  
الجرد المنصوص عليها فى المادة ١٩ ، ٢٠ من هذا القانون ، وكانت الفقرة  
الأخيرة من هذه المادة قد اعتبرت إحالة النزاع الى لجنة الطعن قاطعا  
للتقادم علاوة على أسباب قطع التقادم المنصوص عليها فى القانون المدنى  
فإن هذه الإحالة تبقى حافظة لأثرها فى قطع التقادم حتى انتهاء ميعاد  
الطعن فى قرار اللجنة فيبدأ تقادم جديد مدته خمس سنوات لا ينقطع الا  
بمطالبة الممول إداريا أو قضائيا.

(الطعن ٦١٦ لسنة ٥١ ق - جلسة ١٩٨٥/١٢/٣٠ ص ٣٦ (١٢٤١)

مدة السنة اللازمة لرفع دعوى الحيازة . مدة تقادم . مؤدى  
ذلك . سريان قواعد وقف وإنقطاع التقادم المسقط عليها .

مدة السنة المعينة لرفع دعوى الحيازة - هى مدة تقادم خاص تسرى  
عليه قواعد الوقف والإنقطاع التى تسرى على التقادم المسقط العادى .

(الطعن رقم ٦٨١ لسنة ٥٤ ق - جلسة ١٩٨٧/٣/٢٦ ص ٣٨ (٤٥٥)

المطالبة الجزئية . إعتبارها قاطعة للتقادم بالنسبة لباقى الحق .  
شرطه . دلالتها فى ذاتها على قصد صاحب الحق فى التمسك بكامل حقه  
وكون الحقين غير متغايرين بل يجمعهما مصدر واحد .

(الطعن ١٦٣٣ لسنة ٥٤ ق - جلسة ١٩٨٩/٢/٢٢ ص ٤٠ (٥٧٠)



م ٩٧٥

الاجراء القاطع للتقادم . شرطه . أن يتم بالطريق الذى رسمه القانون وفى مواجهة المدين الهيئة العامة للبريد . هيئة عامة يمثلها أمام القضاء رئيس مجلس إدارتها . إختصاص وزير النقل بصفته فى دعوى التعويض قبل الهيئة ثم بإختصاص رئيس مجلس إدارة الهيئة . أثره . إعتبار الدعوى مرفوعة فى مواجهة الهيئة من تاريخ التصحيح . لا غير من ذلك الدعوى بإعلان ذى الصفة طبقا للمادة ١١٥ / ٢ مرافعات . علة ذلك . وجوب إتمام التصحيح فى الميعاد المقرر ودون إخلال بالمواعيد المحددة لرفع الدعاوى وبمدد التقادم .

يشترط فى الإجراء القاطع للتقادم - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - ان يتم بالطريق الذى رسمه القانون وفى مواجهة المدين . لما كان ذلك ، وكانت الهيئة العامة للبريد هى طبقا لقرار رئيس الجمهورية رقم ٤٥٨ لسنة ١٩٦٦ بتعديل بعض أحكام القرار الجمهورى رقم ٧١٠ لسنة ١٩٥٧ الخاص بإنشاء هيئة البريد ، هيئة عامة فى تطبيق القانون رقم ٦١ لسنة ١٩٦٣ بإصدار قانون الهيئات العامة ويمثلها أمام القضاء رئيس مجلس إدارتها ، وكان الثابت فى الدعوى أن مورث المطعون ضدهما قد أقام دعواه إبتداء ضد وزير المواصلات بصفته الرئيس الأعلى لهيئة البريد بطلب الحكم بإلزامه ، بأن يؤدى له مبلغ ..... تعويضا عن الطرد المفقود ، ثم صحح شكل الدعوى بإختصاص رئيس مجلس إدارة الهيئة العامة للبريد بجلسة ١٩٧٧/٣/١٩ وكان وزير المواصلات غير ذى صفة فى تمثيل الهيئة العامة للبريد فإن الدعوى لا تعتبر مرفوعة فى مواجهة الهيئة الطاعنة صاحبة الصفة فى الخصومه إلا من ذلك التاريخ ، لا يغير من ذلك ما نصت الدفع بعدم قبول الدعوى لإنتفاء صفة المدعى عليه قائم على أساس أجلت الدعوى لإعلان ذى الصفة ، ذلك أن تصحيح الصفة - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - يجب أن يتم فى الميعاد المقرر قانونا ولا يخل المواعيد المحددة لرفع الدعاوى وبمدد التقادم . لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه قد خالف هذا النظر وأيد الحكم الابتدائى فيما قضى به من

م ٩٧٥

رفض الدفع المبدى من الطاعنة بسقوط دعوى المسؤولية - لمضى أكثر من سنة من تاريخ النقل عملاً بالمادة ١٠٤ من قانون التجارة تأسيساً على أن - الدعوى رفعت بإيداع صحيفتها قلم الكتاب في ٢٨/١٠/١٩٧٦ قبل إنقضاء سنة على الوقت الذى كان يجب أن يتم فيه النقل وهو ٢/١٢/١٩٧٥ رغم رفعها على غير ذى صفة وعدم إختصاص الممثل القانونى للهيئة الطاعنة الا فى ١٩/٣/١٩٧٧ أى بعد مضى أكثر من سنة على تاريخ النقل ، فانه يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون بما يستوجب نقضه .

(الطعن رقم ١٨٣٥ ، ١٨٤٩ لسنة ٥٦ ق - جلسة ٢٩/١/١٩٩٠ س ٤١ ص ٣١٦)

المطالبة القضائية القاطعة للتقادم . م ٣٨٣ مدنى . شرطها . الحكم بترك الخصومة فى دعوى المطالبه . أثره . إلغاء جميع إجراءاتها وزوال الأثر المترتب على رفعها فى قطع التقادم . مؤدى ذلك . لا تقطع المطالبة سوى التقادم السارى لمصلحة من رفعت عليه الدعوى وقضى عليه فيها . .

وإذ كان من شأن المطالبة القضائية الصريحة الجازمة بالحق الذى يراد اقتضاؤه أن يقطع مدة التقادم إعمالاً للمادة ٣٨٣ من القانون المدنى إلا أنه يترتب على الحكم بترك الخصومة فى دعوى المطالبة إلغاء جميع إجراءاتها وزوال الأثر المترتب على رفعها فى قطع التقادم لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه قد قضى برفض الدفع المبدى من الطاعنة والمطعون عليها الثانية بسقوط الدعوى بالتقادم على سند من أن المطعون عليه الأول أقام قبلهما الدعوى رقم ... لسنة ١٩٧٥ مدنى جزئى عابدين بطلب التعويض المؤقت حكم فيها بإلزام المطعون عليها الثانية به دون أن يعرض للأثر المترتب على ترك الخصومة فى تلك الدعوى قبل الطاعنة ومدى حجية الحكم بالتعويض المؤقت انصارد فيها قبلها وهو ما يعيبه بالخطأ فى تطبيق القانون والقصور فى التسبيب .

(الطعن ٤٢٨١ لسنة ٦١ ق - جلسة ٣١/١/١٩٩٣ س ٤٤ ص ٤٠٣)

م ٩٧٥

مدة السنة المعينة لرفع دعوى الحيازة . مدة تقادم . مؤدى ذلك .  
سريان القواعد العامة المتعلقة بوقف وإنقطاع مدة التقادم المسقط عليها .  
إنقطاع هذه المدة بالمطالبة القضائية ولو رفعت الدعوى الى محكمة غير  
مختصة . م ٣٨٣ مدنى .

(الطعن ٧٢٣ لسنة ٥٩ ق - جلسة ١٣/٥/١٩٩٣ س ٤٤ ص ٣٩٩)

بيان دلالة الورقة الصادرة من المدين على إقراره بالدين وما يترتب  
عليها من أثر فى قطع التقادم . مسألة موضوعية . عدم خضوعها لرقابة  
محكمة النقض .

(الطعن ١٨٤٧ لسنة ٥٩ ق - جلسة ١٨/١١/١٩٩٣ لم ينشر بعد)

التقادم المكسب للملكية لا ينقطع إلا بالطلب من صاحب  
الحق الواقع فعلا للمحكمة والجازم بالحق الذى يراد استرداده .  
مؤدى ذلك . منازعة الحائز لا تقطع تقادم أصل الحق .

مفاد النص فى المادتين ٣٨٣ ، ٣٨٤ من القانون المدنى أن التقادم  
ينقطع بالمطالبة القضائية وبأى عمل يقوم به الدائن للتمسك بحقه أثناء  
السير فى إحدى الدعاوى أو إذا أقر المدين بحق الدائن إقرارا صريحا أو  
ضمنيا وأن المقصود بالمطالبة القضائية هو مغالبة الدائن لمدينه مطالبه  
صريحه جازمه بالحق قضاء وهو ما يتم بطريق رفع الدعوى لإستصدار حكم  
بإجبار المدين على الوفاء بما التزم به ، كما أنه يشترط فى الإجراء القاطع  
للتقادم إذا صدر من الدائن أن يكون فى مواجهة مدينه للتمسك بحقه قبله  
وذلك أثناء السير فى دعوى مقامه من الدائن أو من المدين وتدخل الدائن  
خصما فيها ، أما إذا صدر الإجراء من المدين فيشترط أن يتضمن إقرارا  
صريحا أو ضمنيا بنق الدائن ، ولما كان الطاعنان قد تمسكا بتملكهما  
عين النزاع - والتى يطالب المطعون ضده بريعتها - بوضع اليد المدة  
الطويلة المكسبة للملكية ، وكانت الدعوى ..... التى أقامتها الطاعنة

م ٩٧٥

الأولى على المطعون ضده بطلبه الحكم بصورية عقده المسجل برقم ٤٩٩١ سنة ١٩٦٧ شهر الأقصر صورية مطلقه بالنسبة للمساحة المبينة بتلك الدعوى ليس من شأنها أن تقطع سريان التقادم السارى لمصلحة الطاعنين بتملكهما الأرض موضوع النزاع بالتقادم الطويل المكسب ، بإعتبار أن هذا التقادم لا ينقطع بعمل من قبل الحائز بل بالطلب من صاحب الحق الواقع فعلا للمحكمة والجازم بالحق الذى يراد استرداده .

(الطعن ٧٩١٩ لسنة ٦٣ ق - جلسة ١٩٩٤/١٠/٢٥ ص ٤٥ ص ١٢٨٨)

المطالبة القضائية القاطعة للتقادم . ماهيتها . المادتان ٣٨٣ ، ٣٨٤ مدنى .

تمسك الطاعنين قبل المطعون ضده بتملكهما عين النزاع بوضع اليد المدة الطويلة المكسبة للملكية . إقامة الطاعنة الأولى على الأخير دعوى بصورية عقده المسجل ليس من شأنها قطع التقادم .

(الطعن ٧٩١٩ لسنة ٦٣ ق - جلسة ١٩٩٤/١٠/٢٥ ص ٤٥ ص ١٢٨٨)

المطالبة القضائية القاطعة للتقادم . شرطها . م ٣٨٣ مدنى . الحكم بترك الخصومة فى دعوى المطالبة . أثره . الغاء جميع إجراءاتها وزوال الأثر المترتب على رفعها فى قطع التقادم .

إن كان من شأن المطالبة القضائية الصريحة الجازمة بالحق الذى يراد اقتضاؤه أن تقطع مدة التقادم إعمالا للمادة ٣٨٣ من القانون المدنى إلا أنه يترتب على الحكم بترك الخصومة فى دعوى المطالبة إلغاء جميع إجراءاتها وزوال الأثر المترتب على رفعها فى قطع التقادم .

(الطعن ٨٥٣٥ لسنة ٦٤ ق - جلسة ١٩٩٦/٣/٣١ ص ٤٧ ص ٦١٥)

المطالبة القضائية القاطعة للتقادم . تحققها بإيداع صحيفة الدعوى ادارة الكتاب مستوفيه لشرائطها . بطلان إعلانها لا يؤثر



م ٩٧٥

فى صحة ذلك الإجراء . زوال آثارها بالقضاء برفض الدعوى أو بطلان صحيفتها أو بعدم قبولها أو بإعتبارها كأن لم تكن أو بسقوط الخصومة فيها أو إنقضاؤها . بقاؤها فى غير هذه الأحوال منتجة لآثارها حتى يقضى فى الدعوى بحكم نهائى . بدء تقادم جديد منذ صدور هذا الحكم .

المطالبة القضائية القاطعة للتقادم وفقا لحكم المادتين ٦٣ من قانون المرافعات و ٣٨٣ من القانون المدنى انما تتحقق بإجراء قوامه ايداع صحيفة الدعوى مستوفية شرائط صحتها ادارة كتاب المحكمة وينبنى على ذلك أن بطلان اعلان هذه الصحيفة . لا يؤثر على صحة ذلك الاجراء أو على الآثار التى يرتبها القانون عليه - بإعتبار ان الإجراء الباطل ليس من شأنه أن يؤثر على الاجراء الصحيح السابق عليه وأن المطالبة على هذا النحو لا يزول أثرها الا بالحكم برفض الدعوى أو بطلان صحيفتها أو بعدم قبولها أو يقضى باعتبارها كأن لم تكن أو بسقوط الخصومة فيها أو انقضائها متى طلبت قبل التكلم فى الموضوع وفى غير هذه الأحوال فإن هذه المطالبة تبقى منتجة لآثارها الموضوعية والإجرائية الى أن يقضى فى الدعوى بحكم نهائى فيبدأ تقادم جديد منذ صدور هذا الحكم .

(انظر ٩٢١٥ لسنة ٦٥ ق - جلسة ١٩٩٧/١٢/٢٧ لم ينشر بعد)

## تملك المنقول بالحيازة،

(١) من حاز بسبب صحيح منقولاً أو حقاً عينياً على منقول أو سنداً لحامله فإنه يصبح مالكا له إذا كان حسن النية وقت حيازته.

(٢) فإذا كان حسن النية والسبب الصحيح قد توافر لدى الحائز في اعتباره الشيء خالياً من التكاليف والقيود العينية فإنه يكسب الملكية خالصة منها .

(٣) والحيازة في ذاتها قرينة على وجود السبب الصحيح وحسن النية ما لم يقدّم الدليل على عكس ذلك .

## النصوص العربية المقابلة،

هذه المادة تقابل في نصوص القانون المدني بالاقطار العربية المواد التالية :

السوري م ٩٢٧ والليبي ٩٨٠ والعراقي ١١٦٣ .

## أحكام القضاء،

لما كانت الحيازة في المنقول دليلاً على الملكية فإن ثمة قرينة تقوم لمصلحة الحائز من مجرد حيازته للمنقول على وجود السبب الصحيح وحسن النية إلا إذا ثبت عكس ذلك ، واذن فمتى كان الثابت أن المنقولات المتنازع عليها كانت في حيازة زوجة الطاعن قبل وفاتها عن طريق الهمبة وظلت في منزل الزوجة إلى أن وقع عليها الحجز من المطعون عليه الأول وكان الحكم المطعون فيه إذ قضى بعدم أحقية الطاعن في نصيبه لهذه المنقولات أقام قضاءه على أنها مملوكة للمطعون عليه الأول لأنه شرط

م ٩٧٦

الاحتفاظ بملكيته حتى يوفى اليه ثمنها كاملاً وان له أن يستردها تلت يد كائن من كان دون ان يعتد بقريضة الحيازة التي ثبت توافرها لمورثة الطاعن قبل وفاتها فان هذا الحكم يكون قد خالف القانون .

(نقض جلسة ١٩٥٤/٢/٤ ج ١ في ٢٥ عاماً ص ٥٨٦)

اذا كان الحكم قد نفى حسن النية عن الراسى عليه المزاى فى بيع الأشياء المحجوز عليها فان التحدى بحكم المادة ٩٧٦ من القانون المدنى لا يكون له محل .

(الطعن رقم ١٧٢ لسنة ٢٣ ق - جلسة ١٩٥٧/٥/٢٣)

حيازة المنقول بسبب صحيح وحسن نية . أثره . إنتقال الملكية للحائز . بيع المحل التجارى بمقوماته . إعتباره بيعاً لمنقول .

بيع المحل التجارى بمحتوياته ومقوماته بما فى ذلك حق الإيجار يعتبر بيع منقول وتسرى فى شأنه المادة ٩٧٦/١ من التقنين المدنى التى تنص على أن من حاز منقولا بسبب صحيح وتوافرت لديه حسن النية وقت حيازته يصبح مالكا له .

(الطعن رقم ١٤٢٤ لسنة ٤٧ ق - جلسة ١٩٧٩/٢/٥ ص ٣٠٠ س ٤٨٢)

قاعدة الحيازة فى المنقول سند الملكية م . ٩٧٦/١ مدنى شرطها . إنتقال الحيازة بسبب صحيح أو تلقيها بحسن نية من غير مالك . صدور التصرف من المالك أثره . إمتناع تطبيق هذه القاعدة . علة ذلك . ( مثال بشأن مرسى المزاى ) .

لئن كان بيع المحل التجارى بمحتوياته ومقوماته بما فى ذلك حق الإيجار يعتبر بيع منقول وتسرى فى شأنه المادة ٩٧٦/١ من القانون المدنى الا أن النص فى هذه المادة على ان من حاز منقولا أو حقا عينيا على منقول أو سنداً لحامله فإنه يصبح مالكا له اذا كان حسن النية وقت

م ٩٧٦

حيازته ، يدل على انه لتطبيق هذه القاعدة فى المنقول يتعين ان تنتقل حيازة المنقول بسبب صحيح وان يكون الحائز قد تلقى الحيازة وهو حسن النية من غير مالك اذ التصرف لا ينقل الملكية مادام قد صدر من غير مالك ولكن تنقلها الحيازة فى هذه الحالة وتعتبر سببا لكسب ملكية المنقول أما اذا كان التصرف صادرا من مالك المنقول امتنع تطبيق القاعدة لأن التصرف هو الذى يحكم العلاقة بين المالك والمتصرف اليه ، ولما كان فى البيع بالمزاد يعتبر المدين فى حكم البائع والراسى عليه المزاد فى حكم المشتري ، لما كان ذلك ، وكان البين من أوراق الدعوى ان الراسى عليه المزاد قد تلقى حيازة المنقولات الراسى مزادها عليه من مالك - هو المدين مورث الطاعنين - فانه لا يجوز له التمسك بقاعدة الحيازة سند الملكية فى هذا المقام ولا تصلح سندا لكسب ملكية المنقولات المتنازع عليها ويبقى بعد ذلك البيع كتصرف جبرى هو الذى يحكم علاقة طرفيه ، لما كان ما تقدم وكان الحكم المطعون فيه - قد انتهى صحيحا الى بطلان إجراءات البيع ومن مقتضى ذلك عودة الطرفين (المدين والراسى عليه المزاد) الى الحالة التى كانا عليها قبل رسو المزاد اى بقاء ملكية المنقولات للمدين وورثته من بعده ( الطاعنين ) فان قضاءه برفض طلب رد المنقولات بالحيازة القائمة على السبب الصحيح وحسن النية يكون قد خالف القانون .

(الطعون ١٧٤٧ و ١٧٤٨ و ١٧٥٨ لسنة ٥١ق - جلسة ١٩٨٣/١١/٢٠  
س ٣٤ ص ١٦٣٧)

إذ كان يشترط فى حيازة المنقول لكى تكون دليلا على الملكية أن تكون حيازة أصلية وليست عارضه ، فإذا ثبت أنها كانت باسم أو لحساب شخص آخر غير الحائز أو بالوساطة عنه فإنها لا تصلح قرينة على ملكية الحائز حتى يقيم هو الدليل على أن صفة حيازته قد تغيرت الى حيازة أصيلة ، لما كان ذلك وكان البين من مدونات الحكم المطعون فيه أن دفاع



م ٩٧٦

الطاعن أمام محكمة الموضوع قام على أنه استورد السيارة محل النزاع ولما تعذر عليه الإفراج عنها من مصلحة الجمارك بدون إذن استيراد اتفق مع الشركة على القول بأنها وردت لحسابها وبناء على ذلك وقع الطاعن على أوراق الإفراج عنها بصفته مندوبا عن هذه الشركة وسددت الرسوم الجمركية المستحقة عليها وأقر ممثلها في تحقيقات النيابة بأن ذلك تم بقصد تسهيل الإفراج عن السيارة مما مفاده أن حيازة الشركة لم تكن لحسابها وإنما لحساب الطاعن في حين أعت الشركة انه حين تعذر الإفراج عن السيارة اشترتها من الطاعن بمبلغ سبعة آلاف جنيه واستدلت على ذلك بتوقيع الطاعن على مستندات الشحن وعلى أوراق الجمارك بصفته مندوبا عنها ، وكان الحكم المطعون فيه قد رفض الدفع المبدى من الطاعن بعدم جواز اثبات ذلك البيع الا بالكتابة وأقام قضاءه على مجرد اعتبار حيازة الشركة للسيارة قرينة على وجود التصرف القانوني الناقل للملكية دون أن تقيم الشركة الدليل على ذلك البيع واعتمد على البيان الجمركي الذي تضمن أن الطاعن استورد السيارة بصفته مندوبا عن الشركة في حين ان ممثلها أقر بتحقيقات النيابة بمخالفة هذا البيان للحقيقة فإنه يكون قد أخطأ في تطبيق القانون وشابه قصور في التسبيب بما يوجب نقضه .

(الطعن رقم ٩٧٢ لسنة ٥٤ ق - جلسة ١٩٨٨/٤/٢٦)

الحيازة في المنقول سند الملكية . المشتري حسن النية يملك المنقول بالحيازة . حق الامتياز . لا يحتج به على من حاز منقولا بحسن نية م ١/١١٢٣ مدني .

من المقرر - ان الحيازة في المنقول أصلا سند الملكية وأن المشتري حسن النية يملك المنقول بالحيازة ، وأن حق الامتياز - وعلى ما نصت عليه الفقرة الأولى من المادة ١١٣٣ من التقنين المدني - لا يحتج به على من حاز منقولا بحسن نية .

(الطعن رقم ١٨٣٤ لسنة ٥٤ ق - جلسة ١٩٩٠/٥/٢١ ص ٤١ ص ١٦٤)

(١) يجوز للمالك المنقول أو السند لحامله اذا فقده أو سرق منه ، أن يسترده ممن يكون حائزا له بحسن نية وذلك خلال ثلاث سنوات من وقت انضياع أو السرقة .

(٢) فاذا كان من يوجد الشئ المسروق أو الضائع في حيازته قد اشتراه بحسن نية في سوق أو مزاد علني أو اشتراه ممن يتجر في مثله ، فان له أن يطلب ممن يسترد هذا الشئ ان يعجل له الثمن الذي دفعه .

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل في نصوص القانون المدني بالاقطار العربية  
المواد التالية :

السوري م ٩٢٨ والليبي ٩٨١ والعراقي ١١٦٤ و ٩٣٩ كويتي  
و ١٣٢٦ من قانون المعاملات المدنية لدولة الإمارات العربية المتحدة.

أحكام القضاء:

القانون يشترط في الشخص الذي يتجر في مثل الشئ المسروق أو الضائع في معنى الفقرة الثانية من المادة ٩٧٧ من القانون المدني أن يتجر فيه حقيقة ولا يكفي ان يظهر البائع بمظهر التاجر أو أن يعتقد المشتري انه يتعامل مع تاجر .

(الطعن رقم ١٠٣٠ لسنة ٢٤ ق - جلسة ١١/١/١٩٥٥)

يشترط قانونا في الشخص الذي يتجر في مثل الشئ المسروق أو الضائع في معنى الفقرة الثانية من المادة ٩٧٧ من القانون المدني أن يتجر فيه حقيقة ولا يكفي ان يظهر البائع بمظهر التاجر أو أن يعتقد المشتري انه

م ٩٧٧

يتعامل مع تاجر ، وتقدير الإحتراف بالتجارة أو الإتجار بمثل الشئ المسروق أو الضائع مسألة يترك الفصل فيها لمحكمة الموضوع .

(نقض جنائي جلسة ١٨/٤/١٩٦١ س ١٢ ص ٤٦٨)

رد الأشياء المضبوطة فى المواد الجنائية الى من كانت فى حيازته وقت ضبطها . شرطه . المادتان ١٠١ و ١٠٢ من قانون الاجراءات الجنائية . المقصود بالحيازة . الحيازة بنية التملك أو الحيازة المادية لحساب الغير .

مؤدى نص المادتين ١٠١ و ١٠٢ من قانون الإجراءات الجنائية ان الأشياء التى تضبط أثناء تحقيق الدعاوى الجنائية ولم تكن حيازتها فى ذاتها جريمة ترد الى من كانت فى حيازته وقت ضبطها سواء كانت هذه الحيازة أصيلة بنية التملك أو حيازة مادية لحساب الغير إلا إذا كانت هذه المضبوطات من الأشياء التى وقعت عليها الجريمة أو المتحصلة منها ، فانها ترد الى من فقد حيازتها بالجريمة ، يؤيد هذا النظر ما تقضى به المادة ١٠٤ من قانون الإجراءات الجنائية من أن الأمر برد المضبوطات الى من ضبطت معه لا يمنع أولى الشأن من المطالبة بحقوقهم أمام المحاكم المدنية . ولما كان الثابت ان السبائك الذهبية موضوع اندعوى قد ضبطت مع الطاعنين فى القطار وقررا ان شخصا كلفهما بنقلها من محطة الحمام الى الأسكندرية مقابل أجر، واتهمتهما النيابة العامة بأنهما استوردا هذه السبائك قبل الحصول على ترخيص باستيرادها وأنهما قاما بتهربيهما الى أراضي الجمهورية بطريقة غير مشروعة دون أداء الرسوم الجمركية المستحقة عنها وقضى ببراءتهما نهائيا لما أسند اليهما : وإذ كان مجرد حيازة السبائك الذهبية المذكورة ليس فى ذاته جريمة ، فإنه يكون للطاعنين اللذين ضبطت معهما الحق فى استردادها .

(الطعن رقم ٥ لسنة ٤٠ ق - جلسة ١١/٣/١٩٧٥ س ٢٦ ص ٥٤٥)

م ٩٧٧

النص فى الفقرة الأولى من المادة ٩٦٥ من القانون المدنى على أنه « يعد حسن النية من يحوز الحق وهو يجهل أنه يعتدى على حق الغير إلا إذا كان هذا الجهل ناشئاً عن خطأ جسيم » وفى المادة ٩٧٧ على أنه « يجوز لمالك المنقول أو السند حامله إذا فقدته أو سرق منه أن يسترده ممن يكون حائزاً له بحسن نية .... فإذا كان من يوجد الشئ المسروق أو الضائع فى حيازته قد اشتراه بحسن نية فى سوق أو فى مزاد علنى أو اشتراه ممن يتجر فى مثله ، فإن له أن يطلب ممن يسترد هذا الشئ أن يعجل له الثمن الذى دفعه » - يدل على أن حق حائز الشئ المسروق فى أن يطلب ممن يسترده منه أن يعجل له الثمن الذى دفعه رهين بأن يكون هذا الحائز حسن النية ، وأن مناط إعتباره كذلك أن يجهل أنه يعتدى بحيازته على حق الغير ، وألا يكون جهله هذا ناشئاً عن خطأ جسيم ، وإلا وجب اعتباره سيئ النية وامتنع عليه حق المطالبة بتعجيل ما يكون قد دفعه من ثمن .

(الطعن رقم ٥٦١ لسنة ٥٣ ق - جلسة ١٩٨٦/١٢/١٩)



تملك الثمار بالحيازة :

( ١ ) يكسب الحائز ما يقبضه من ثمار مادام حسن النية .

( ٢ ) والثمار الطبيعية أو المستحدثة تعتبر مقبوضة من يوم فصلها . أما الثمار المدنية فتعتبر مقبوضة يوما فيوما .

النصوص العربية المقابلة :

هذه المادة تقابل في نصوص القانون المدني بالانتظار العربية المواد التالية :

السوري م ٩٢٩ والليبي ٩٨٢ والعراقي ١١٦٥ و ٩٢٩ كويتي و ١٣٢٧ من قانون المعاملات المدنية لدولة الإمارات العربية المتحدة .

أحكام القضاء :

تطبيق المادتين ١٤٥ و ١٤٦ من القانون المدني « قديم » يقتضى حتما التفريق بين أنشئ المأخوذ بدون حق وبين ثمرته فإن لكل حكما ، اذ الشئ المأخوذ واجب الرد على كل حال ، أما الثمرة فواجبة الرد اذا كان آخذ الشئ قد أخذه بسوء نية عالما ان لا حق له فيه ، أما اذا كان أخذه اياه قد وقع بسلامة نية دون علمه بعدم استحقاقه له فلا رد للثمرة .

(جلسة ٢٣ / ٤ / ١٩٣٥ مجموعة القواعد القانونية في ٢٥ عاما ص ١٢٢٣)

إن تعرف حقيقة نية واضع اليد عند البحث في تملك غلة العين الموجودة تحت يده هو مما يتعلق بموضوع الدعوى ، فمن سلطة محكمة الموضوع وحدها تقديره . ولا رقابة لمحكمة النقض عليها في ذلك متى كان قضاؤها مبنيا على مقدمات من شأنها أن تؤدي الى النتيجة التي انتهت

م ٩٧٨

اليها . فإذا كان الحكم قد أسس انتفاء حسن النية لدى واضع اليد ( وزارة الأوقاف ) على علمها بحجج الوقف جميعا ، وعلى ما كان منها من الإكتفاء بقول موظف لديها فى شأنها هذه الحجج ، وعلى وضع يدها على الوقف المتنازع عليه واستغلالها إياه بصفتها ناظرة دون أن تستصدر بهذه النظارة حكما من جهة القضاء ، فلا سبيل للجدل فى هذا التقدير لدى محكمة النقض .

(الطعن رقم ٢٧ لسنة ١٢ ق - جلسة ١٩٤٣/١/٢٨)

بحسب المحكمة أن تبين فى حكمها الحقيقة التى اقتنعت بها وأوردت دليلها وهى بعد غير ملزمة أن تتبع الخصوم فى مناحى أقوالهم ومختلف حججهم وأن ترد استقلالاً على كل قول أو حجة أثاروها فى دفاعهم فإذا كانت المحكمة قد نفت حسن نية الطاعنة فى قبض ما قبضته من ريع حصة فى وقف بما قالته من ان هذه الطاعنة لم تنكر أنها كانت خصما فى النزاع على هذا الاستحقاق وأنها حضرت الجلسات التى نظرت فيها الدعوى بشأن هذا النزاع حتى انتهى بحكم نهائى ، وأن الحكم الذى استندت اليه فى بيان حسن نيتها لا قيمة له هذا الصدد لصدوره بعد الحكم الفاصل فى الاستحقاق الذى كان متنازعا عليه ، فضلا عن أن محكمة النقض قد قضت بالغائه فزال بذلك كل ما يترتب عليه من آثار ، فذلك كاف لحمل ما قضت به من انتفاء حسن النية ولا مخالفة فيه القانون .

(الطعن رقم ١٢٥ لسنة ١٩ ق، ٣٧ لسنة ٢٠ ق - جلسة ١٩٥٢/١/٣)

الحياسة بسوء نية . أثرها . وجوب رد الثمار . سقوط الحق فى المطالبة بها بالتقادم الطويل م ٣٧٥ / ١ مدنى .

تطبيق المادتين ٩٧٨ ، ٩٧٩ من القانون المدنى يقتضى حتما التفريق بين الحائز حسن النية والحائز سئ النية عند بحث تملك ثمار العين التى يضع يده عليها فإن لكل حكما ، فالثمرة وهى الريع تكون واجبة الرد إذا كان آخذها حائزا سئ النية والحق فى المطالبة بها لا يسقط إلا بالتقادم

م ٩٧٨

الطويل عملا بنص الفقرة الثانية من المادة ٣٧٥ من القانون المدني ، أما إذا كان آخذها حائزا للعين وإقترنت حيازته بحسن نية فلا رد للثمرة .

(الطعن ٢٧٧، ٢٨٢ لسنة ٤٩ ق - جلسة ١٩٨٣/١/٢٠ س ٣٤ ص ٢٧١)

الحائز - وعلى ما جرى به نص المادة ٩٧٨ من القانون المدني - بتملك الثمار بقبضها إذا كان حسن النية بأن يعتقد انه يملك العين التي أنتجت الثمار ملكا صحيحا لا تشوبه شائبة وان ملكية العين قد انتقلت اليه من مالكيها انتقالا صحيحا باتا ، وكان من المقرر - في قضاء هذه المحكمة - أن حسن النية مفترض دائما لدى الحائز الى أن يقوم الدليل على العكس ، لا كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه قد ألزم الطاعنين بأداء ربع الحصة محل النزاع للمطعون ضدها الأولى المالكة عن مدة وضع يدهم ومورثهم عليها بموجب العقد الصادر لهم من مورث المطعون ضدهم من الثانية للأخيرة ودون أن يستظهر سوء نيتهم وقت قبضهم للثمار ، فإنه يكون معيبا بالقصور بما يوجب نقضه نقضا جزئيا في هذا الخصوص .

(الطعن رقم ١٠٦١ لسنة ٥١ ق - جلسة ١٩٨٧/١/١٩)

كسب الحائز ملكية الثمار. مناطه. أن يكون حسن النية وقت قبضه إياها. إعتباره سئ النية من وقت علمه بعيوب سند حيازته أو إعادته بدعوى بأحقية أو استرداد العين أو ثمارها . مثال .

النص في الفقرة الأولى من المادة ٩٧٨ من التقنين المدني على أن «يكسب الحائز ما يقبض من ثمار مادام حسن النية » . يدل على ان مناط كسب الحائز ملكية الثمار ان يكون حسن النية وقت قبض الثمار. فإذا أثبت المالك ان الحائز كان يعلم في أى وقت بعيوب سند حيازته أو أثبت انه أعلنه بدعوى بأحقية أو باسترداده للعين أو ثمارها لم يملك الحائز الثمار التي يقبضها من وقت علمه بتلك العيوب أو اعلانه بهذه الدعوى إذ يعتبر من هذا الوقت سئ النية . لما كان ذلك ، وكان الحكم الصادر بتاريخ ١٩٧٩/٥/٢٩ قد أقام قضاءه برفض طلب إلزام الحائز بالتعويض

م ٩٧٨

على انه كان حسن النية عند إقامته للطابقين محل النزاع - لاعتقاده بأن له الحق في إقامتهما استنادا الى العقد الصادر له من المالك - فإن الحكم المطعون فيه إذ قضى مع ذلك بإلزامه بالربيع منذ حياول البيع اليه حتى تاريخ الحكم دون التحقق من تاريخ إنقطاع حسن النية أو اعلانه بدعوى أحقية المالك أو استرداده للعين أو ثمارها ، يكون قد أخطأ في تطبيق القانون .

(الطعن ١٦٧٢ لسنة ٥٤ ق - جلسة ١٩٨٨/١/١٢ س ٣٩ ص ٨٣)

ثمار الشئ المنتفع . حق للمنتفع بنسبه مدة إنتفاعه . م ٩٨٧ مدني .

مؤدى نص المادة ٩٨٧ من القانون المدني أن ثمار الشئ المنتفع به من حق المنتفع بنسبه مدة إنتفاعه .

(الطعن رقم ١٥٦١ لسنة ٥٧ ق - جلسة ١٩٩٠/١/٣ س ٤١ ص ١٠٢)

حسن النية دائما يفترض لدى الحائز ما لم يقيم الدليل على العكس . استخلاص حسن النية وسوئها . من سلطة قاضى الموضوع متى كان استخلاصه سائغا .

المقرر فى قضاء هذه المحكمة أن حسن النية يفترض دائما ما لم يقيم الدليل على العكس ، وأن لقاضى الموضوع السلطة التامة فى استخلاص حسن النية وسوئها من مظانها فى الدعوى ومما يستشفه من ظروفها وملابساتها متى كان استخلاصه سائغا ومستندا الى وقائع ثابتة بالأوراق .

(الطعون ١٠٢٦ ، ١١٣٠ ، ١١٧٩ لسنة ٦٠ ق جلسة ١٩٩٢/١/٢٦ س ٤٣ ص ٢٤٢ )

استخلاص نية واضع اليد عند بحث تملك غلة العين . واقع . استقلال محكمة الموضوع بتقديرها .



م ٩٧٨

المقرر فى قضاء هذه المحكمة أن تعرف حقيقة نية واضع اليد عند البحث فى تملك غلة العين الموجودة تحت يده هو من مسائل الواقع التى تخضع فى تقديرها لسلطة محكمة الموضوع .

(الطعن رقم ١٨١٣ لسنة ٥٧ق - جلسة ١٩٩٣/١/٢١ س ٤٤ ص ٢٧٣)

الحائز سئ النية . التزامه برد الثمرة وهى الربيع . سقوط الحق فى المطالبة به بالتقادم الطويل م ٣٧٥ / ٢ مدنى . لا يغير من ذلك أن عين النزاع غير مثمرة . إلزام الغاصب بالتعويض لحرمان صاحب الحق من الإنتفاع بها . اقتران الحيابة بحسن نية . لا إلزام برد الثمرة . المادتان ٩٧٨ ، ٩٧٩ مدنى .

تطبيق المادتان ٩٧٨ ، ٩٧٩ من القانون المدنى يقتضى حتما التفريق بين الحائز حسن النية والحائز سئ النية عند بحث تملك ثمار العين التى يضع يده عليها فإن لكل حكماء ، فالثمره وهى الربيع واجبة الرد إذا كان أخذها حائزا سئ النية والحق فى المطالبة بها لا يسقط إلا بالتقادم الطويل عملا بنص الفقرة الثانية من المادة ٣٧٥ من القانون المدنى ، أما إذا كان أخذها حائزا للعين واقرنت حيازته بحسن نية فلا رد للثمره.

(الطعن رقم ١٨١٣ لسنة ٥٧ق - جلسة ١٩٩٣/١/٢١ س ٤٤ ص ٢٧٣)

محكمة الموضوع . سلطتها فى إستخلاص توافر شروط الحيابة وتغيير سببها والتعرف على نية الحائز . لا معقب عليها فى ذلك طالما أقامت قضاءها على أسباب سائغة .

إستخلاص توافر شروط الحيابة وتغيير سببها والتعرف على نية الحائز هو مما يدخل فى سلطة محكمة الموضوع دون معقب عليها متى أقامت قضاءها على أسباب سائغة .

(الطعن ٢٧٥٤ لسنة ٦٠ق - جلسة ١٩٩٤/١٠/٣٠ س ٤٥ ص ١٢٩٧)

م ٩٧٨

الحائز سئ النية وجوب رده للثمار . الحائز حسن النية . عدم إلتزامه بالرد . جهل الحائز بما يشوب حيازته من عيوب . إعتباره حسن النية . علمه بالعيب الذى يشوب حيازته أو رفعت عليه الدعوى سواء بأصل الحق أو المطالبة بالثمار . إعتباره سئ النية . إلتزامه برد الثمار . أساس ذلك . المواد ١٨٥ ، ٩٦٥ ، ٩٦٦ من القانون المدنى . « مثال فى إستيلاء الطاعن على قطعة أرض خاضعة للحراسة » .

مفاد المادتين ٩٧٨ ، ٩٧٩ من القانون المدنى ، أنه يتعين التفريق بين الحائز حسن النية والحائز سئ النية عند بحث تملك ثمار العين التى يضع يده عليها ، فإن نُكل حكما ، فالثمرة رضى ائريخ تكوّن واجبة الرد إذا كان آخذها حائزا سئ النية ، أما إذا كان آخذها حائزا للعين وإقترنت حيازته بحسن نية فلا رد للثمار ، وهو يكون كذلك - على ما تقضى به المادة ٩٦٥ مدنى إذا كان جاهلاً بما يشوب حيازته من عيوب ، فإن علم بها أو رفعت عليه الدعوى سواء بأصل الحق أو المطالبة بالثمار فإنه يصبح سئ النية ويلتزم من هذا التاريخ برد الثمار ، وهو ما تقضى به المادتان ١٨٥ ، ٩٦٦ من ذات القانون ، وإذ كان ذلك ، وكانت الطاعنة قد تمسكت فى دفاعها بأن وضع يدها على أطيان النزاع كان بطريق الإستيلاء تحت يد زوجة شقيق المطعون ضده . الخاضعة للقانون ٥٠ لسنة ١٩٦٩ والتى أقرت بملكيتها لها . وكان مؤدى هذا الدفاع حسن نيتها كحائزة للأطيان وما يترتب على ذلك من عدم إلتزامها برد ثمارها ، وكان الحكم المطعون فيه قد ألزمها بالريخ بوصفها غاصبة من تاريخ الإستيلاء حتى التسليم الفعلى للمطعون ضده ، دون أن يتفهم حقيقة دفاعها ومرماه ، مما حجبته عن إستظهار ما إذا كانت وقت الإستيلاء على الأطيان جاهلة ما يشوب حيازتها من عيب لعدم ملكية المستولى لديه لها ، وما إذا كان حسن نيتها قد زایلها بمطالبة المطعون ضده إياها بإسترداد أرضه وأثر ذلك كله على إلتزامها برد الثمار .

(الطعن ١٦٨٢ لسنة ٦٠ ق - جلسة ١٩٩٨/١١/٣٠ لم ينشر بعد )

م ٩٧٩

### مادة ٩٧٩

يكون الحائز سئ النية مسئولاً من وقت ان يصبح سئ النية عن جميع الثمار التي يقبضها والتي قصر في قبضها غير انه يجوز ان يسترد ما أنفقه في انتاج هذه الثمار .

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل في نصوص القانون المدني بالاقطار العربية المواد التالية :

السوري م ٩٣٠ والليبي ٩٨٣ والعراقي ١١٦٦ و ٩٣٠ كويتي و ١٣٢٨ من قانون المعاملات المدنية للدولة الإمارات العربية المتحدة .

أحكام القضاء :

الربع . ماهيته . تعويض لصاحب العقار المغتصب مقابل ما حرم من ثماره تقديره . من سلطة محكمة الموضوع - جواز تقدير الربع بقدر أجرة العين .

ولما كان الثابت من الحكم المطعون فيه - الصادر في دعوى ربع - ان المحكمة لم تلزم الطاعن بأداء أجرة عن نصيب انطعز عليه في الأتيان، وانما استرشدت بقيمتها الايجارية التي بينها الخبير في تقريره والمقدم في الدعوى الأولى لتحديد الربع المناسب لهذه الأتيان بعد ان خاصت الى انه ليس ثمة دليل على أنه لحقها تغيير في معدنها أو في مساحتها ولا مخالفة في ذلك للقانون . لأن الربع - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - يعتبر بمثابة تعويض لصاحب العقار المغتصب مقابل ما حرم من ثمار ، وتقدير هذا التعويض متى قامت أسبابه ولم يكن في القانون نص يلزم باتباع معايير معينة في خصوصه ، هو من سلطة قاضي الموضوع ، ولا تثريب عليه ان هو قدر قيمة التعويض المستحق لصاحب

م ٩٧٩

الأرض عن حرمانه من الانتفاع بأرضه بقدر الاجرة خلال المدة التي حرم فيها من هذا الانتفاع ، مادام ان القاضى قد رأى فى هذه الاجرة التعويض العادل الجابر للضرر الناشئ عن هذا الحرمان .

(الطعن ٣٣٩ لسنة ٣٩ ق - جلسة ١٥/١٠/١٩٧٤ س ٢٥ ص ١١٤٦)

وضع المشتري يده على العقار المبيع بعقد عرفى . حقه فى مساءلة من إستولى عليه عن الربح . علة ذلك .

اذا كان الثابت من تقرير الخبير الذى اعتمده الحكم المطعون فيه ان المطعون عليه وضع يده على المساحة التى اشتراها بالعقد العرفى المؤرخ ١٩٦٢/١/٧ حتى استولى عليها الطاعنان فان له مساءلتهم عن الربح مدة الاستيلاء عليها ، ولا محل للتحدى بأن هذا العقد لم يسجل . ذلك ان مؤدى نص الفقرة الثانية من المادة ٤٥٨ من القانون المدنى - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - ان من آثار عقد البيع نقل منفعة المبيع الى المشتري من تاريخ ابرام البيع ، فيمتلك المشتري الثمرات والنماء فى المنقول والعقار على السواء مادام المبيع شيئاً معيناً بالذات من وقت العقد وذلك ما لم يوجد اتفاق أو عرف مخالف يستوى فى بيع العقار ان يكون البيع مسجلاً أو غير مسجل لأن البائع يلتزم بتسليم المبيع الى المشتري ولو لم يسجل العقد.

(الطعن ٨٥٠ لسنة ٤٣ ق - جلسة ٢٨/٦/١٩٧٧ س ٢٨ ص ١٥٣٢)

الحكم الصادر بنذب خبير . فصله فى المنازعة بشأن ملكية العين المطالب بمقابل التحكير عنها . عدم جواز إعادة طرح هذه المنازعة لدى ذات المحكمة ولو قدمت لها أدلة جديدة طلب وقف دعوى الحكومة . السبب غير مقبول .

محكمة الموضوع غير ملزمة بوقف الدعوى المتعلقة بالمطالبة بمقابل التحكير أو بمقابل الانتفاع أو بالقيمة الايجارية الا اذا أثبتت المنازعة حول ملكية العين الوارد عليها هذا الطلب ، أما اذا أثبتت وفصل فيها بقضاء



م ٩٧٩

قطعى فان المنازعة لا تكون لها محل بعد هذا القضاء ولا يكون لمن صدر عليه الحكم بذلك ان يعود لمناقشة المسألة التى تم الفصل فيها كما لا يجوز ذلك للمحكمة حتى ولو قدمت لها أدلة جديدة قاطعة فى مخالفة الحكم السابق ، ومتى احتوى الحكم بنذب خبير فى أسبابه على القضاء بصفة قطعية فى شق من الخصومة فانه لا يجوز إعادة النظر فى هذا القضاء لدى ذات المحكمة .

(الطعن رقم ٢٠٣ لسنة ٤٤ ق - جلسة ١٩٧٩/١/٢٤ ص ٣٠٨/٣٣٨)

الحيازة بسوء نية . أثرها . وجوب رد الثمار . سقوط الحق فى المطالبة بها بالتقادم الطويل م ٣٧٥ / ١ مدنى .

تطبيق المادتين ٩٧٨ ، ٩٧٩ من القانون المدنى يقتضى حتما التفريق بين الحائز حسن النية والحائز سئ النية عند بحث تملك ثمار العين التى يضع يده عليها فإن لكل حكما ، فالثمرة وهى الربيع تكون واجبة الرد إذا كان أخذها حائزا سئ النية والحق فى المطالبة بها لا يسقط إلا بالتقادم الطويل عملا بنص الفقرة الثانية من المادة ٣٧٥ من القانون المدنى ، أما إذا كان أخذها حائزا للعين وإقترنت حيازته بحسن نية فلا رد للثمرة .

(الطعن ٢٧٧ ، ٢٨٢ لسنة ٤٩ ق جلسة ١٩٨٣/١/٢٠ ص ٣٤/٢٧١)

الربيع . ماهيته . تعويض لصاحب العقار المقتصب .

المقرر ان الربيع يعتبر بمثابة تعويض لصاحب العقار المقتصب مقابل ما حرم من ثمار .

(الطعن ١١٠٧ لسنة ٥٠ ق - جلسة ١٩٨٤/٣/٢٠ ص ٣٥/٧٥٨)

الحائز سئ النية . التزامه برد الثمرة وهى الربيع . سقوط الحق فى المطالبة به بالتقادم الطويل ٣٧٥ / ٢ مدنى . لا يغير من ذلك أن عين النزاع غير مثمرة . إلزام الغاصب بالتعويض لحرمان صاحب الحق من الإنتفاع بها . اقتران الحيازة بحسن نية . لا إلزام برد الثمرة . المادتان ٩٧٨ ، ٩٧٩ مدنى .

م ٩٧٩

تطبيق المادتان ٩٧٨ ، ٩٧٩ من القانون المدني يقتضى حتما التفريق بين الحائز حسن النية والحائز سئ النية عند بحث تملك ثمار العين التي يضع يده عليها فإن لكل حكما ، فالثمرة وهى الربيع واجبة الرد إذا كان أخذها حائزا سئ النية والحق فى المطالبة بها لا يسقط إلا بالتقادم الطويل عملا بنص الفقرة الثانية من المادة ٣٧٥ من القانون المدني ، أما إذا كان أخذها حائزا للعين واقرنت حيازته بحسن نية فلا رد للثمرة .

(الطعن رقم ١٨١٣ لسنة ٥٧ق - جلسة ١٩٩٣/١/٢١ س ٤٤ ص ٢٧٣)

محكمة الموضوع . سلطتها فى إستخلاص توافر شروط الحيازة وتغيير سببها والتعرف على نية الحائز . لا معقب عليها فى ذلك طالما أقامت قضاءها على أسباب سائغة .

إستخلاص توافر شروط الحيازة وتغيير سببها والتعرف على نية الحائز هو مما يدخل فى سلطة محكمة الموضوع دون معقب عليها متى أقامت قضاءها على أسباب سائغة .

(الطعن ٢٧٥٤ لسنة ٦٠ق - جلسة ١٩٩٤/١٠/٣٠ س ٤٥ ص ١٢٩٧)

الحائز سئ النية وجوب رده للثمار . الحائز حسن النية . عدم إلتزامه بالرد . جهل الحائز بما يشوب حيازته من عيوب . إعتباره حسن النية . علمه بالعيب الذى يشوب حيازته أو رفعت عليه الدعوى سواء بأصل الحق أو المطالبة بالثمار . إعتباره سئ النية . إلتزامه برد الثمار . أساس ذلك . المواد ١٨٥ ، ٩٦٥ ، ٩٦٦ من القانون المدني . « مثال فى إستيلاء الطاعن على قطعة أرض خاضعة للحراسة » .

مفاد المادتين ٩٧٨ ، ٩٧٩ من القانون المدني ، أنه يتعين التفريق بين الحائز حسن النية والحائز سئ النية عند بحث تملك ثمار العين التي يضع يده عليها ، فإن لكل حكما ، فالثمرة وهى الربيع تكون واجبة الرد إذا كان أخذها حائزا سئ النية . أما إذا كان أخذها حائزا للعين وإقرنت

م ٩٧٩

حيازته بحسن نية فلا رد للثمار ، وهو يكون كذلك - على ما تقضى به المادة ٩٦٥ مدنى إذا كان جاهلاً بما يشوب حيازته من عيوب ، فإن علم بها أو رفعت عليه الدعوى سواء بأصل الحق أو المطالبة بالثمار فإنه يصبح سئ النية ويلتزم من هذا التاريخ برد الثمار ، وهو ما تقضى به المادتان ١٨٥ ، ٩٦٦ من ذات القانون ، وإذا كان ذلك ، وكانت الطاعنة قد تمسكت فى دفاعها بأن وضع يدها على أطيان النزاع كان بطريق الإستيلاء تحت يد زوجة شقيق المطعون ضده . الخاضعة للقانون ٥٠ لسنة ١٩٦٩ والتي أقرت بملكيته لها . وكان مؤدى هذا الدفاع حسن نيتها كحائزة للأطيان وما يترتب على ذلك من عدم إلزامها برد ثمارها ، وكان الحكم المطعون فيه قد ألزمها بالربيع بوصفها غاصبة من تاريخ الإستيلاء حتى التسليم الفعلى للمطعون ضده ، دون أن يتفهم حقيقة دفاعها وممرها ، مما حجبته عن إستظهار ما إذا كانت وقت الإستيلاء على الأطيان جاهلة ما يشوب حيازتها من عيب لعدم ملكية المستولى لديه لها ، وما إذا كان حسن نيتها قد زایلها بمطالبة المطعون ضده بإياها بإسترداد أرضه وأثر ذلك كله على إلزامها برد الثمار .

(الطعن ١٦٨٢ لسنة ٦٦ ق - جلسة ٣٠/١١/١٩٩٨ لم ينشر بعد )

الحائز سئ النية . وجوب رده للثمار . الحائز حسن النية . عدم التزامه بالرد جهل الحائز بما يشوب حيازته من عيوب . اعتباره حسن النية - علمه بالعيب الذى يشوب حيازته أو رفعت عليه الدعوى سواء بأصل الحق أو المطالبة بالثمار اعتباره سئ النية . التزامه برد الثمار . أساس ذلك . المواد ١٨٥ ، ٩٦٥ ، ٩٦٦ من القانون المدنى . ( مثال فى إستيلاء الطاعن على قطعة أرض خاضعة للحراسة ) .

مفاد المادتين ٩٧٨ ، ٩٧٩ من القانون المدنى . انه يتعين التفريق بين الحائز حسن النية والحائز سئ النية عند بحث تملك ثمار العين التى يضع يده عليها ، فإن لكل حكماء ، فالثمة وهى الربيع تكون واجبة الرد إذا كان أخذها حائزاً سئ النية ، أما إذا كان أخذها حائزاً للعين واقرنت

م ٩٧٩

حيازته بحسن نية فلا رد للثمار ، وهو يكون كذلك - على ما تقضى به المادة ٩٦٥ مدنى - إذا كان جاهلاً بما يشوب حيازته من عيوب فإن علم بها أو رفعت عليه الدعوى سواء بأصل الحق أو المطالبة بالثمار فإنه يصبح سىء النية ويلتزم من هذا التاريخ برد الثمار وهو ما تقضى به المادتان ١٨٥ ، ٩٦٦ من ذات القانون ، وإذا كان ذلك ، وكانت الطاعة قد تمسكت فى دفاعها بأن وضع يدها على أطيان النزاع كان بطريق الاستيلاء تحت يد زوجة شقيق المطعون ضده - الخاضعة للقانون ٥٠ لسنة ١٩٦٩ والتي أقرت بملكيتها لها ، وكان مؤدى هذا الدفاع حسن نيتها كحائزة للأطيان وما يترتب على ذلك من عدم التزامها برد ثمارها ، وكان الحكم المطعون فيه قد ألزمها بالريع بوصفها غاصبة من تاريخ الاستيلاء حتى التسليم الفعلى للمطعون ضده دون أن يتفهم حقيقة دفاعها وممرها ، مما حجب عنه استظهار ما إذا كانت وقت الاستيلاء على الأطيان جاهنة ما يشوب حيازتها من عيب لعدم ملكية المستولى لديه لها ، وما إذا كان حسن نيتها قد زایلها بمطالبة المطعون ضده إياها باسترداد أرضه ، وأثر ذلك كله على التزامها برد الثمار .

( الطعن ١٦٨٢ لسنة ٦٦ ق - جلسة ١٩٩٨/١٢/٣٠ لم ينشربعد )



## مادة ٩٨٠

### استرداد المصروفات:

(١) على المالك الذى يرد اليه ملكه أن يؤدى الى الحائز جميع ما أنفقه من المصروفات الضرورية .

(٢) أما المصروفات النافعة فيسرى فى شأنها أحكام المادتين ٩٢٤ و ٩٢٥ .

(٣) فاذا كانت المصروفات كمالية فليس للحائز ان يطالب بشئ منها ومع ذلك يجوز له أن ينزع ما استحدثه من منشآت على أن يعيد الشئ الى حالته الأولى الا اذا اختار المالك ان يستبقئها مقابل دفع قيمتها مستحقة الازالة .

### النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل فى نصوص القانون المدنى بالاقطار العربية المواد التالية :

السورى م ٩٣١ واللىبى ٩٨٤ والعراقى ١١٦٧ و ٩٣١ كويتى و ١٣٢٩ من قانون المعاملات المدنية لدولة الإمارات العربية المتحدة .

م ٩٨١

### مادة ٩٨١

إذا تلقى شخص الحيازة من مالك أو حائز سابق وأثبت أنه أدى إلى سلفه ما انفق من مصروفات فإن له أن يطالب بها المسترد.

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل في نصوص القانون المدني بالاقطار العربية المواد التالية :

السوري م ٩٣٢ والليبي ٩٨٥ و ٩٣٢ كويتي و ١٣٣٠ من قانون المعاملات المدنية لدولة الإمارات العربية المتحدة .

م ٩٨٢

### مادة ٩٨٢

يجوز للقاضي بناء على طلب المالك ان يقرر ما يراه مناسباً للوفاء بالمصروفات المنصوص عليها في المادتين السابقتين . وله ان يقضى بأن يكون الوفاء على أقساط دورية بشرط تقديم الضمانات اللازمة ، وللمالك ان يتحلل من هذا الالتزام اذا هو عجل مبلغاً يوازي قيمة هذه الأقساط مخصوماً منها فوائدها بالسعر القانوني لغاية مواعيد استحقاقها .

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل في نصوص القانون المدني بالاقطار العربية المواد التالية :

السوري م ٩٣٣ والليبي ٩٨٦ و ٩٣٣ كويتي .

م ٩٨٣

### مادة ٩٨٣

المسئولية عن الهلاك :

إذا كان الحائز حسن النية وانتفع بالشئ وفقا لما يحسبه من حقه فلا يكون مسئولا قبل من هو ملزم برد الشئ اليه عن أى تعويض بسبب هذا الانتفاع .

ولا يكون الحائز مسئولا عما يصيب الشئ من هلاك أو تلف الا بقدر ما عاد عليه من فائدة ترتبت على هذا الهلاك أو التلف .

النصوص العربية المقابلة :

هذه المادة تقابل فى نصوص القانون المدنى بالاقطار العربية  
المواد التالية :

السورى م ٩٣٤ واللىبى ٩٨٧ و ٩٣٤ / ١ كويتى و ١٣٣١ من  
قانون المعاملات المدنية لدولة الإمارات العربية المتحدة .



م ٩٨٤

### مادة ٩٨٤

إذا كان الحائز سئ النية فإنه يكون مسئولاً عن هلاك  
الشيء أو تلفه ولو كان ذلك ناشئاً عن حادث مفاجئ . إلا إذا  
ثبت أن الشيء كان يهلك أو يتلف ولو كان باقياً في يد من  
يستحقه .

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل في نصوص القانون المدني بالاقطار العربية  
النواد التالية :

السوري م ٩٣٥ والليبي ٩٨٨ والعراقي ١١٦٨ و ٢/٩٣٤  
كويتي .

## **الباب الثانى**

### **الحقوق المتفرعة عن حق الملكية**



**الباب الثاني**  
**الحقوق المتفرعة عن حق الملكية**  
**الفصل الأول**  
**حق الانتفاع وحق الاستعمال وحق السكنى**  
**١ - حق الانتفاع**

**مادة ٩٨٥**

(١) حق الانتفاع يكسب بعمل قانوني أو بالشفعة أو بالتقادم.

(٢) ويجوز ان يوصى بحق الانتفاع لأشخاص متعاقبين اذا كانوا موجودين على قيد الحياة وقت الوصية ، كما يجوز للحمل المستكن .

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل في نصوص القانون المدني بالاقطار العربية المواد التالية :

السوري م ٩٣٧ والليبي ٩٨٩ والعراقي ١٢٤٩ واللبناني ٢٣ من قانون الملكية العقارية و ٩٤٤ كويتي و ١٣٣٤ من قانون المعاملات المدنية لدولة الإمارات العربية المتحدة .

أحكام القضاء:

حق الانتفاع . عدم اكتسابه بالميراث . إنقضاؤه بأقرب الأجلين ، المدة المقررة له أو وفاة المنتفع . المادتين ٩٨٥ ٩٩٣ مدني . الأصل عدم خضوعه لرسم الأيلولة أو ضريبة التركات . علة ذلك . الاستثناء . خضوعه للرسم المذكور إذا كان موصى به .



م ٩٨٥

النص في المادة ٩٨٥ من القانون المدني على أن « حق الانتفاع يكسب بعمل قانوني أو بالشفعة أو بالتقادم ويجوز ان يوصى بحق الانتفاع لأشخاص متعاقبين إذا كانوا موجودين على قيد الحياة وقت الوصية كما يجوز للحمل المستكن » والنص في المادة ٩٩٣ من ذات القانون على أن « ينتهى حق الانتفاع بإنقضاء الأجل المعين فإن لم يعين له أجل عد مقرا لحياة المنتفع وهو ينتهى على أى حال بموت المنتفع حتى قبل انقضاء الأجل المعين » يدل على أن حق الانتفاع لا يكتسب عن طريق الميراث وأنه حق موقوف ينقضى بإنقضاء أقرب الأجلين المدة المقررة له أو وفاة المنتفع ، وكان القانون رقم ١٤٢ سنة ١٩٤٤ بفرض رسم أيلولة على التركات قد خلا من النص صراحة على إخضاع حق الانتفاع الذى ينقضى بوفاة صاحبه لرسم الأيلولة على التركات على حين أخضع هذا القانون بصريح النص الإستحقاق فى الوقف والوصية والهبة وعقود التأمين والتأمينات التى استحق سدادها بسبب وفاة المورث الى رسم الأيلولة ، وكان ذلك منه استثناء من القاعدة الأصلية وهى أن الرسم لا يستحق أصلا إلا على الأموال التى تنتقل بطريق الميراث ، ولما كان الاستثناء لا يجوز القياس عليه ولو أراد المشرع إخضاع حق الانتفاع الذى ينقضى بوفاة صاحبه لرسم الأيلولة ، على التركات لنص على ذلك صراحة كما نص على غيره من التصرفات التى أخضعها لهذا الرسم وكان حق الانتفاع موضوع النزاع لم ينتقل من ذمة المتوفى إلى ذمة المطعون عليها المشتري بل إنقضى بسبب وفاة صاحبه فإنه لا يكون خاضعا لأحكام القانون ١٤٢ لسنة ١٩٤٤ ولا يستحق عليه بالتالى أية رسوم أيلولة أو ضريبة تركات ، ولا محل للتحدى بنص المادة ٤/٣٦ من هذا القانون التى بينت أساس تقدير حق الانتفاع ذلك ان حق الانتفاع يجوز ان يوصى به لأشخاص متعاقبين موجودين على قيد الحياة وقت الوصية كما يجوز للحمل المستكن وفقا لما تنص عليه المادة ٩٨٥ مدنى وتكون الوفاة هى الواقعة المنشئة لاستحقاق الرسم لأن المثل قد آل الى الموصى له بسببها وفى هذه الحالة يستحق رسم أيلولة طبقا للقاعدة العامة التى نصت عليها المادة الثالثة من القانون رقم ١٤٢ لسنة ١٩٤٤ من أن الأموال التى تنتقل بطريق الوصية يكون حكمها حكم الأموال التى

م ٩٨٥

تنتقل بطريق الإرث ويحصل عليها الرسم وإذا انتهى الحكم المطعون عليه الى عدم خضوع حق الانتفاع موضوع النزاع لرسم الأيلولة فإنه يكون قد التزم صحيح القانون .

(الطعن ١٨٦ لسنة ٤٧ ق - جلسة ١٩٨١/٢/١٦ - ص ٣٢ ص ٥٢٣)

لما كان التحقق من أحقية المورث في الانتفاع بالعين المتصرف فيها مدى حياته لحساب نفسه استنادا الى حق لا يستطيع المتصرف اليه حرمانه منه لثبوت قيام القرينة القانونية المنصوص عليها في المادة ٩١٧ من القانون المدني - هو من سلطة محكمة الموضوع بغير معقب من محكمة النقض متى كان استخلاصها سائغا، وكان الحكم المطعون فيه قد أقام قضاءه على قونه «وحيث أن ..... و ..... شهيدا! أمام محكمة أول درجة أن منزل النزاع بناه المرحوم ..... وكان يقيم به مع زوجته حتى توفاه الله كما أقرت المستأنف ضدها - الطاعنة بهذه الإقامة بمذكرتها ..... وجاء بتقرير الخبير المقدم لمحكمة أول درجة أن بمنزل النزاع دكان تضع اليد عليه السيدة ..... والدة المستأنفين - المطعون ضدهم - وأن .... المستأنف الثاني - المطعون ضده الثاني - يضع يده على شقة بالدور الثاني من المنزل أيضا وحيث أن ما تستخلصه المحكمة من أقوال الشاهدين ..... و ..... وما جاء بمذكرة المستأنف عليها آنفة البيان وما تضمنه تقرير مكتب الخبراء أن المرحوم ..... مورث طرفي النزاع لم يتخل عن الأرض محل عقد البيع المؤرخ ١٩٥٨/١١/٩ وأنه أقام عليها مباني المنزل محل الداعي وأقام هو وزوجته المستأنف عليها بالدور الأول من هذا المنزل حتى توفاه الله بينما مكن نجله ..... من مكنى إحدى الشقتين بالدور الثاني وزوجته الثانية المرحومة ..... من دكان مقامه بهذا المنزل مما يقطع أنه انتفع بالعقار بالكيفية التي ينتفع بها المالك عادة والتي لا يستطيع غير المالك ممارستها ، لما كان ذلك وكان مادعته الطاعنة من أن الحكم نسب الى تقرير الخبير ما لم يرد به هو زعم غير صحيح اذ الثابت من ذلك التقرير أن معاينة المنزل موضوع النزاع قد اسفرت عن وضع يد ..... على دكان به ووضع يد المطعون ضده الثاني على إحدى شقق

م ٩٨٥

الدور الثاني منه بما يتفق وما أثبتته الحكم المطعون فيه نقلا عنه، وكان مؤدى ما أورده الحكم المطعون فيه - وبغير نعي من الطاعنة ثبوت أحقية المورث في الانتفاع مدى حياته بما تصرف فيه استنادا الى حق يخوله ذلك وهو ما يكفى لحمل قضائه في هذا الخصوص فان النعي بهذا السبب يكون جدلا موضوعيا لا تجوز اثارته أمام محكمة النقض.

(الطعن ٩٧٤ لسنة ٥٣ ق - جلسة ١٩٨٤/١/٥ ص ٣٥ و ١٤٦)

صاحب حق الانتفاع . حقه في حماية حيازته بدعاوى الحيازة. شرطه . اثبات اكتساب حقه استنادا الى أى من الأسباب المقررة في المادة ٩٨٥ مدني .

مثال بصدد أراضي اندولة التي تزرع خفية .

المنتفع وان جاز له في القانون أن يحمي حيازته لحق الانتفاع بدعاوى الحيازة ، إلا أنه يتعين ان يثبت بداءة ان العقار المطلوب دفع العدوان عن حيازته مشغل بحق عيني اكتسبه رافع الدعوى بسبب من الأسباب المقررة بالمادة ٩٨٥ من القانون المدني لاكتساب حق الانتفاع ، لما كان ذلك وكان البين من الأوراق ومدونات الحكم المطعون فيه ان الأرض محل التداعى من أملاك الدولة الخاصة التي تزرع خفية وأثبت الخبير في تقريره ان الطاعن ليس إلا مجرد واضع يد عليها وقيده اسمه بسجلات مصلحة الأملاك باعتباره مستغلا للأرض بطريق الخفية ، وكان الطاعن لم يقدم الى محكمة الموضوع ثمة دليل يفيد حصول تصرف من الحكومة في أرضها اكتسب بمقتضاه حقا عينيا بالانتفاع ، فانه لا يكون صحيحا ما يثيره في النعي من الإدعاء بحيازتها على سند من قيام هذا الحق .

(الطعن ٥٢ لسنة ٥٤ ق - جلسة ١٩٨٧/١١/٢٦ ص ٣٨ و ١٠٠٧)

حق الإنتفاع . حق عيني يخول صاحبه استعمال الشيء واستغلاله بنفسه أو بواسطة غيره . شرطه . ألا يتجاوز حق الرقبة.

م ٩٨٥

البين من إستعراض نصوص القانون المدنى فى المواد ٩٨٥ إلى ٩٩٥ منه أنه اعتبر حق الإنتفاع من الحقوق العينية وذلك بإدراجه فى باب الحقوق المتفرعه عن حق الملكية ، وهو فى نظر القانون المصرى حق مالى قائم بذاته ولا يعتبر من القيود الواردة على حق الملكية ، ومن ثم فإن حق الإنتفاع بإعتباره من الحقوق العينية يخول صاحبه إستعمال الشئ وإستغلاله بنفسه أو بواسطة غيره دون قيود بشرط ألا يتجاوز حق الرقبة .

(الطعن ٢٦٢٧ لسنة ٦٠ ق-جلسة ١١/٣/١٩٩٤س ٤٥ ص ١٣٢٨)

حق الإئنة نفاع . ماهيته . حق مؤقت ينتهى بنهاية مدته أو بموت المنتفع . لازمه . أن يكون المنتفع شخصا آخر غير مالك الرقبه . مؤداه . مالك الشئ ملكية كاملة . إنتفاعه بالمال لا يعتبر مباشرة لحق الإنتفاع وإنما مباشرة لحق الملكية الكاملة . أساس ذلك . المواد من ٩٨٥ إلى ٩٩٥ مدنى .

حق الإنتفاع يتقرر للمنتفع من صاحب حق الملكية ومن ثم فهو حق عينى فى الإنتفاع بشئ مملوك للغير بشرط الإحتفاظ بذات الشئ لرده إلى صاحبه عند نهاية حق الإنتفاع الذى يجب أن ينتهى حتما بموت المنتفع بما لازمه أن يكون المنتفع شخصا آخر غير مالك الرقبه ولا يقال لمن يملك المال ملكية كاملة أنه يملك كلا من الرقبه وحق الإنتفاع بل أن إنتفاعه بالمال لا يعتبر مباشرة لحق الإنتفاع وإنما هو مباشرة لحق الملكية الكاملة .

(الطعن ٨٥٨٣ لسنة ٦٦ ق-جلسة ١٥/٤/١٩٩٨ لم ينشر بعد )



م ٩٨٦ ، ٩٨٧

### مادة ٩٨٦

يراعى فى حقوق المنتفع والتزاماته السند الذى انشأ حق الانتفاع وكذلك الأحكام المقررة فى المواد الآتية .

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل فى نصوص القانون المدنى بالاقطار العربية  
المواد التالية :

الليبي ٩٩١ والعراقي ١٢٥١ و ٩٤٥ كويتي و ١٣٣٦ من  
قانون المعاملات المدنية لدولة الإمارات العربية المتحدة .

### مادة ٩٨٧

تكون ثمار الشئ المنتفع به من حق المنتفع بنسبة مدة انتفاعه مع مراعاة أحكام الفقرة الثانية من المادة ٩٩٣ .

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل فى نصوص القانون المدنى بالاقطار العربية  
المواد التالية :

السوري م ٩٤٤ والليبي ٩٩١ والعراقي ١٢٥٢ واللبناني ٤٠  
من قانون الملكية العقارية و ٩٤٦ كويتي و ١٣٣٧ من قانون  
المعاملات المدنية لدولة الإمارات العربية المتحدة .

## مادة ٩٨٨

(١) على المنتفع ان يستعمل الشئ بحالته التي تسلمه بها وبحسب ما أعد له وأن يديره ادارة حسنة .

(٢) وللمالك ان يعترض على أى استعمال غير مشروع أو غير متفق مع طبيعة الشئ ، فاذا أثبت ان حقوقه فى خطر جاز له أن يطالب بتقديم تأمينات ، فان لم يقدمها المنتفع أو ظل على الرغم من اعتراض المالك يستعمل العين استعمالا غير مشروع أو غير متفق مع طبيعتها . فللقاضى أن ينزع هذه العين من تحت يده وأن يسلمها الى آخر يتولى ادارتها ، بل له تبعا لخطورة الحال ان يحكم بانتهاء حق الانتفاع دون اخلال بحقوق الغير .

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل فى نصوص القانون المدنى بالاقطار العربية المواد التالية :

٩٤٨ سورى و ٩٢٢ لىبى و ١٢٥٤ عراقى و ٤٤ لبنانى من قانون الملكية العقارية و ٩٤٧ كويتى و ١٣٣٨ من قانون المعاملات المدنية لدولة الإمارات العربية المتحدة .

(١) المنتفع ملزم أثناء انتفاعه بكل ما يفرض على العين المنتفع بها من التكاليف المعتادة ، وبكل النفقات التي تقتضيها أعمال الصيانة .

(٢) أما التكاليف غير المعتادة والاصلاحات الجسيمة التي لم تنشأ عن خطأ المنتفع فانها تكون على المالك ، ويلتزم المنتفع بأن يؤدي للمالك فوائد ما انفق في ذلك . فان كان المنتفع هو الذي قام بالانفاق كان له استرداد رأس المال عند انتهاء حق الانتفاع.

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل في نصوص القانون المدني بالاقطار العربية المواد التالية :

السوري م ٩٤٩ والليبي ٩٩٣ والعراقي ١٢٥٥ واللبناني ٤٥ من قانون الملكية العقارية و ٩٤٨ كويتي و ١٣٣٩ من قانون المعاملات المدنية لدولة الإمارات العربية المتحدة .

م ٩٩٠

### مادة ٩٩٠

(١) على المنتفع ان يبذل من العناية في حفظ الشئ ما يبذله الشخص المعتاد .

(٢) وهو مسئول عن هلاك الشئ ولو بسبب أجنبي اذا كان قد تأخر عن رده الى صاحبه بعد انتهاء حق الانتفاع .

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل في نصوص القانون المدني بالاقطار العربية  
المواد التالية :

السوري م ٩٤٨ والليبي ٩٩٤ والعراقي ١١٥٤ واللبناني ٤٤  
من قانون الملكية العقارية و ٩٤٩ كويتي و ١٣٤٠ من قانون  
المعاملات المدنية لدولة الإمارات العربية المتحدة .



م ٩٩١

### مادة ٩٩١

إذا هلك الشئ أو تلف أو احتاج الى اصلاحات جسيمة  
مما يجب على المالك ان يتحمل نفقاته ، أو الى اتخاذ اجراء  
يقية من خطر لم يكن منظورا ، فعلى المنتفع ان يبادر باخطار  
المالك ، وعليه اخطاره أيضا اذا استمسك اجنبي بحق يدعيه  
على الشئ نفسه .

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل في نصوص القانون المدني بالاقطار العربية  
المواد التالية :

السورى م ٩٤٨ والليبي ٩٩٥ واللبناني ٤٤ من قانون  
الملكية العقارية و ٩٥٠ كويتي .

م ٩٩٢

### مادة ٩٩٢

(١) اذا كان المال المقرر عليه حق الانتفاع منقولاً وجب جرده ولزم المنتفع تقديم كفالة به . فان لم يقدمها بيع المال المذكور ووظف ثمنه في شراء سندات عامة يستولى المنتفع على أرباحها .

(٢) وللمنتفع الذي قدم الكفالة ان يستعمل الأشياء القابلة للاستهلاك ، وانما عليه ان يرد بدلها عند انتهاء حقه في الانتفاع ، وله نتاج المواشي بعد ان يعرض منها ما نفق من الأصل بحادث مفاجئ .

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل في نصوص القانون المدني بالاقطار العربية  
المواد التالية :

السوري م ٩٢٩ والليبي ٩٩٦ والعراقي ١٢٥٦ واللبناني ٣٥ من قانون الملكية العقارية و ٩٥١ كويتي .

م ٩٩٣

### مادة ٩٩٣

(١) ينتهى حق الانتفاع بانقضاء الأجل المعين ، فان لم يعين له أجل عد مقررًا لحياة المنتفع ، وهو ينتهى على أى حال بموت المنتفع حتى قبل انقضاء الأجل المعين .

(٢) واذا كانت الأرض المنتفع بها مشغولة عند انقضاء الأجل أو موت المنتفع بزرع قائم ، تركت الأرض للمنتفع أو لورثته الى حين ادراك الزرع ، على أن يدفعوا أجرة الأرض عن هذه الفترة من الزمن .

النصوص العديدة المقابلة :

هذه المادة تقابل فى نصوص القانون المدنى بالأقطار العربية  
المواد التالية :

السورى م ٩٥٤ والليبي ٩٩٧ والعراقى ١٦٥٧ واللبنانى ٥٠  
من قانون الملكية العقارية و٩٥٢ كويتى و١٣٤٤ من قانون  
المعاملات المدنية لدولة الإمارات العربية المتحدة .

أحكام القضاء :

إنتهاء حق الإنتفاع بإنتهاء أجله أو بموت المنتفع أيهما  
أقرب . م ٩٩٣ مدنى . لا عبرة بمصدر حق الإنتفاع سواء كان قد  
نشأ بطريق مباشر أم غير مباشر .

نصت المادة ٩٩٣ من القانون المدنى صراحة على أن ينتهى حق  
الإنتفاع بإنقضاء الأجل المعين فإن لم يعين أجل عد مقررًا لحياة المنتفع وهو  
ينتهى على أى حال بموت المنتفع حتى قبل انقضاء الأجل المعين . وأمام  
صراحة النص فلا محل للخروج عليه أو تأويله وأمام عموميته فلا محل  
لتخصيصه ويكون الحكم المطعون فيه قد التزم صحيح القانون حين قال

م ٩٩٣

بسرطان هذه الأحكام على جميع الأحوال أيا كان مصدر حق الانتفاع وسواء أكان قد نشأ بطريق مباشر أو بطريق غير مباشر .

(الطعن ٦٨٥ لسنة ٤٥ ق - جلسة ١٩٨٠/٥/٢٨ س ٣١ س ١٥٣١)

حق الملكية يغير في طبيعته وحكمه في القانون حق الإنتفاع ، فحق الملكية هو جماع الحقوق العينية إذ مالك العقار يكون له حق استعماله وحق استغلاله وحق التصرف فيه ، فإذا أنشأ هذا المالك لآخر حقاً بالانتفاع فإن هذا الحق يجرّد الملكية من عنصرى الاستعمال والاستغلال ولا يبقى لها إلا العنصر الثالث وهو حق التصرف فتصبح الملكية المثقلة بحق الانتفاع هي ملكية الرقبة فيجتمع في العقار حقان عينيان ، حق الرقبة للمالك وحق الانتفاع للمنتفع وهذا الحق بالانتفاع موقوف ينتهى بانتهاء الأجل المعين له ، فإن لم يعين له أجل عد مقررًا لحياة المنتفع وينتهى على أى حال بموت المنتفع وفقاً لما تقضى به المادة ٩٩٣ من القانون المدنى .

(الطعن ١٥٩٨ لسنة ٥٥ ق ، ١٠٩٣ لسنة ٥٣ جلسة ١٩٨٧/١٢/٣ )



م ٩٩٤ ، ٩٩٥

#### مادة ٩٩٤

(١) ينتهى حق الانتفاع بهلاك الشئ ، الا أنه ينتقل من هذا الشئ الى ما قد يقوم مقامه من عوض .

(٢) واذا لم يكن الهلاك راجعاً الى خطأ المالك ، فلا يجبر على اعادة الشئ لأصله ولكنه اذا اعاده رجع للمنتفع حق الانتفاع اذا لم يكن الهلاك بسببه . وفى هذه الحالة تطبق المادة ٩٨٩ الفقرة الثانية .

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل فى نصوص القانون المدنى بالاقطار العربية المواد التالية :

السورى م ٩٥٤ والليبي ٩٩٨ والعراقى ٢٥٨ واللبنانى ٥٠ من قانون الملكية العقارية و ٩٥٣ كويتى .

#### مادة ٩٩٥

ينتهى حق الانتفاع بعدم الاستعمال مدة خمس عشرة سنة .

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل فى نصوص القانون المدنى بالاقطار العربية المواد التالية :

الليبي ٩٩٩ والعراقى ١٢٦٠ و ٩٥٤ كويتى .

م ٩٩٦ ، ٩٩٧

## ٢ - حق الاستعمال وحق السكنى

### مادة ٩٩٦

نطاق حق الاستعمال وحق السكنى يتحدد بمقدار ما يحتاج اليه صاحب الحق هو وأسرته لخاصة أنفسهم ، وذلك دون اخلال بما يقرره السند المنشئ للحق من أحكام.

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل فى نصوص القانون المدنى بالاقطار العربية  
المواد التالية :

اللىبى ١٠٠ والعراقى ١٢٦٢ و ٩٥٥ كويتى و ١٣٥٠ من  
قانون المعاملات المدنية لدولة الإمارات العربية المتحدة .

### مادة ٩٩٧

لا يجوز النزول للغير عن حق الاستعمال أو عن حق  
السكنى الا بناء على شرط صريح أو مبرر قوى .

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل فى نصوص القانون المدنى بالاقطار العربية  
المواد التالية :

اللىبى ١٠٠١ والعراقى ١٢٦٣ واللىبى ٥٣٩ من قانون  
الملكية العقارية و ٩٥٦ كويتى و ١٣٥١ من قانون المعاملات المدنية  
لدولة الإمارات العربية المتحدة .

م ٩٩٨

### مادة ٩٩٨

فيما عدا الأحكام المتقدمة تسرى الأحكام الخاصة بحق الانتفاع على حق الاستعمال وحق السكنى متى كانت لا تتعارض مع طبيعة هذين الحقين .

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل في نصوص القانون المدني بالاقطار العربية  
المواد التالية :

الليبي ١٠٠٢ والعراقي ١٢٦٣ و ٩٥٧ كويتي و ١٣٥٢ من  
قانون المعاملات المدنية لدولة الإمارات العربية المتحدة .

## الفصل الثاني

### حق الحكر

#### مادة ٩٩٩

لا يجوز التحكير لمدة تزيد على ستين سنة ، فاذا عينت مدة أطول أو أغفل تعيين المدة اعتبر الحكر معقودا لمدة ستين سنة .

#### النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل في نصوص القانون المدني بالاقطار العربية المواد التالية :

٩٩٤ - ٩٩٧ سوري و ١٢١٦ - ١٢٧٠ عراقي .

#### أحكام القضاء:

القول بأن الحكر حق عيني بل هو حق متداخل مع ملكية المالك الأصلي والتحدى بنصوص المادتين ١٠٨٦ ، ١٠٨٧ من مشروع القانون المدني الجديد ، مردود بأنه يبين مما ورد بالأعمال التحضيرية في باب الحكر ان المشرع انما أراد تقنين أحكام الشريعة الإسلامية على الوجه الذي أقره القضاء كما يبين منها ان لجنة القانون المدني بمجلس الشيوخ لم توافق على نصوص المادتين ١٠٨٦ ، ١٠٨٧ من المشروع واستبدلت بهما في بادئ الأمر نص المادة ١٠١٢ من مشروعها وكان هذا النص يجعل الاستبدال اجباريا على صاحب الرقبة نظير كل قيمة الأرض المحكرة لا نظير ثلث قيمتها ثم قدم اقتراح بحذف المادة ١٠١٢ واعادة النصوص التي وردت في المادتين ١٠٨٦ ، ١٠٨٧ من المشروع كما أقره مجلس النواب وقد ورد بتقرير اللجنة الاضافي ما يلي : ولم تر اللجنة الأخذ بهذا الاقتراح على اطلاقه وانما أقرت حذف المادة المقترح حذفها دون ان تستعوض عنها بنص آخر حتى لاتقطع بالرأى في مسألة تعارضت فيها المصالح والحقوق تعارضا



م ٩٩٩

يستعصى على التوفيق ويحسن ان تترك هذه الحقوق والمصالح على حالها الى أن يصدر فى شأنها تشريع خاص .

(الطعن ١٤٣ لسنة ٢٤ ق - جلسة ١٩٥٨/١٢/٢٥ س ٩ ص ٨١٦)

خضوع نظام الوقف للشرعية الإسلامية . تقنين الشارع بعض أحكامه بلائحة ترتيب المحاكم الشرعية ثم بالقانون ٤٨ لسنة ١٩٤٦ .

الصورة الرسمية الصادرة من نيابة اسكندرية الكلية للأحوال الشخصية والمتضمنة للإرادة السنية الصادرة بتاريخ ٢٣ شعبان سنة ١٢٧٤ هجرية أنها تضمنت الفتوى الصادرة من المفتى العام بالملك العثمانية وتعلقت بعدم سماع دعوى الوقف فيما يتعلق بالدعوى المرفوعة وقت صدور هذه الإرادة من أشخاص يدعون ملكية أراضي الدولة المخصصة للمنافع العامة ومصالح بيت المال والشوارع العامة وبعض المساجد ويستندون الى شاهدين فيقضى لهم بذلك وتصدر لهم حجج بأوقاف بناء على تلك الشهادة كما يقدم البعض حججا مقطوعة الثبوت يستندون اليها فى دعواهم وهؤلاء هم الذين لا تسمع دعواهم ومن ثم فلا شأن لهذه الإرادة السنية بالحجج التى لا شائبة فيها - واذا كان نظام الوقف من حيث ماهيته وكيانه وأركانه وشروطه والولاية عليه وناظره ومدعى سلطاته فى التحدث عنه والتصرف فى شئونه وما الى ذلك مما يخص نظام الوقف فى حاله خاضع للشرعية الإسلامية وقد قنن الشارع بعض أحكامه بلائحة ترتيب المحاكم الشرعية وأخيرا بالقانون رقم ٤٨ لسنة ١٩٤٦ فعلى المحاكم أعمال موجب ذلك عند الاقتضاء فيما يعترضها من مسائل أما العلاقات الحقوقية بين الوقف والغير فهى خاضعة للقانون المدنى . لما كان ذلك ، وكان الثابت ان المطعون ضده الأول أقام الدعوى بصحيفة معلنة لمورث الطاعنين فى ١٩٤٦/٦/٣٠ وقضت المحكمة بسقوط الخصومة فى ١٩٦٥/٣/٧ فقام المدعى برفع الدعوى التى صدر فيها الحكم المطعون فيه بالمطالبة بمقابل التحكير فان تلك الدعوى تكون قد رفعت فى ظل القانون رقم ٤٨ لسنة ١٩٤٦ وفى ظل القانون المدنى وفى ظل لائحة ترتيب المحاكم الشرعية مما

م ٩٩٩

يتعين معه على المحاكم أعمال نصوصها دون التشريعات السابقة عليها ومنها الارادة السنية واذ لم يعمل الحكم المطعون فيه تلك الارادة وأعرض عنها فانه لا يكون مخالفا للقانون ويكون النعى عليه بالقصور في غير محله .

(الطعن ٢٠٣ لسنة ٤٤ ق - جلسة ١٩٧٩/١/٢٤ - ص ٣٠/٣٣٨)

عقد الحكر . ماهيته . للمستحكر حق الانتفاع دون الرقبة .  
له التصرف في حق الحكر .

من مقتضى عقد الحكر ان يملك المستحكر حق الانتفاع بالأرض المحكرة بالبناء أو الغراس بينما يحتفظ المحكر بملكية الرقبة المحكرة ، كما ان للمستحكر ان يتصرف في حق الحكر بالبيع أو بغيره من التصرفات .

(الطعن رقم ١٤١٥ لسنة ٥٠ ق - جلسة ١٩٨١/٣/٢٤ - ص ٣٢/٩٢٠)

حق الحكر . ماهيته .

حق الحكر يعد حقا عينيا يرتب لصاحبه على أرض الغير ويراد به الانتفاع بالأرض مدة طويلة هي مدة الحكر فيكون للمحتكر الاستقرار والبقاء فيها .

(الطعن ١١٦٩ لسنة ٤٨ ق - جلسة ١٩٨٢/١١/١٤ - ص ٣٣/٩١٠)

عقد الحكر . مفاده . إعطاء المحتكر حق القرار فقط على الأرض المحكرة مادام يدفع أجرة المثل ولا ينقل اليه ملكية الأرض المحكرة . مؤدى ذلك الغاء الوقف الأهلي لحق الحكر . أثره . أيلولة هذا الحق فقط الى المستحقين دون ملكية الأرض المحكرة .

عقد الحكر ليس من شأنه ان ينقل الى المحتكر ملكية الأرض المحكرة أو حصة فيها ، وإنما يعطيه حق القرار عليها مادام يدفع أجرة المثل ، فإذا كان هذا الحق موقوفا وفقا أهليا وأصبح ما انتهى فيه الوقف ملكا طبقا

م ٩٩٩

للمادة الثالثة من القانون رقم ١٨٠ لسنة ١٩٥٢ بإلغاء نظام الوقف على غير الخيرات فإنه لا يؤول الى المستحقين في هذا الوقف الا حق الحكر ذاته ولا يكونون شركاء في ملكية الأرض المحكرة ولا لهم حق التصرف فيها .

(الطعن ١٠٨٨ لسنة ٤٨ ق - جلسة ١٩٨٤/٥/٢٤ - ٣٥ ص ١٤١٠)

الحكر . ماهيته . عقد ايجار يعطى للمحتكر حق البقاء . والقرار على الأرض مادام يدفع الأجرة . تخريب البناء المحتكر أو جفاف شجرة وعدم بقاء أثر لأيهما - لازمه . إنتهاء الحكر وعودة الأرض الى جهة الوقف التابعة لها . توقيت الحكر وتحديد مدته . م ٩٩٩ مدني . سريانه على الأحكار التي أنشئت بعد العمل بالقانون المدني الجديد في ١٥/١٠/١٩٤٩ . الأحكار السابقة على هذا التاريخ والتي لم ينص على كيفية انتهائها . بقائها خاضعة لقواعد الشريعة الإسلامية التي كانت تحكمها وقت إنشائها .

وحيث إن الطعن أقيم على ثلاثة أسباب تنعى الطاعنة بالأول منها على الحكم المطعون فيه مخالفة الثابت بالأوراق والقصور في التسبيب وفي بيان ذلك تقول إنها تمسكت أمام محكمة الموضوع بأن حق الحكر لم ينتقل إلى المطعون عليها وأن عبء إثبات إنتقاله يقع على عاتقها بعد أن تمسكت بحق الحكر ، وبأن عقد البيع الصادر إلى المذكورة وكذا العقد الصادر إلى البائعة لها اقتصر على ملكية المبنى المقامة على الأرض المحكرة فقط غير أن الحكم المطعون فيه لم يواجه هذا الدفاع وأطرحه على مجرد القول بأنه استخلص من المستندات المقدمة أن حق الحكر شملته التصرفات التي تمت وانتقل إلى المطعون عليها دون أن يبين ما إذا كانت هذه التصرفات قد صدرت من المحتكر الأصلي أو ممن تلقى عنه حق الحكر ودون أن يفصح عن صلة من أصدرها بالمحتكر الأصلي ولا يغير من ذلك إقرارها أن أرض النزاع كانت محكرة لأن هذا الإقرار لا يعفى المطعون عليها من تقديم الدليل على أن حق الحكر قد إنتقل إليها .

م ٩٩٩

وحيث إن هذا النعى غير مقبول - ذلك أن قضاء هذه المحكمة جرى على أن محكمة الموضوع سلطة بحث وتقدير ما يقدم لها من الدلائل والمستندات وترجيح ما تظمن إليه منها وإستخلاص ما تراه متفقاً مع واقع الدعوى - لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه واجه دفاع الطاعنة الوارد بسبب النعى بقوله ... أن الثابت من الحكم ١١٧٥ سنة ١٩٤٩ م.ك إسكندرية المقدم من المستأنفة (الطاعنة) والصادر فى الدعوى المقامة منها ضد البائعين للبائعة للمستأنف ضدها (المطعون عليها) بطلب زيادة قيمة الحكر .. أن محضر الصلح ... الذى ألحقته المحكمة بمحضر الجلسة قد تضمن أن أرض النزاع محكرة لتلك البائعتين (...) وهو لذلك يدل على إنتقال حق الحكر من المستأنفة للبائعتين المذكورتين ولم يثبت من واقع الدعوى أنه عاود مرة أخرى إثبات بل الثابت من عقد البيع المؤرخ ١٩٦٥/٥/١٩ أن هاتين البائعتين باعتا المنزل .... للبائعة للمستأنف ضدها وزوجها وأن الأرض المقام عليها ذلك المنزل محكرة لوقف بطيركية الأقباط الأرثوذكس وأن قيمة الحكر ٣٤ جنيه ... ونص فى البند الخامس من العقد على إلزام المشتريين بدفع ما يطلب من عوائد ورسوم أو حكر ، وقد ثبت سدادهما لرسوم الحكر بالإيصال المؤرخ ١٩٧٦/١٢/٢٢ ... ومن ثم فإن العقد يدل على أن حق الحكر قد إنتقل للمشتريين وإلا لما إلتما بسداد رسومه ثم تضمن عقد البيع المؤرخ ١٩٧٤/٧/٢٤ - المسجل برقم ٢٥٤٧ ... شراء المستأنف ضدها من المشتريه فى العقد السالف الإشارة ... ونص فى العقد على أن البيع شمل جميع المباني ومنفعه الأرض المحكرة لصالح أوقاف الأقباط الأرثوذكس وكان التعبير فى العقد بنقل منفعة الأرض المحكرة للمشتريه يبنى نقل حق الحكر إليها .. فإن المحكمة تستخلص من المستندات سائلة البيان أن حق الحكر الذى كان مقررأ أصلاً للمستأنفة قد شملته التصرفات سالفه الذكر وإنتقل أخيراً للمستأنف ضدها يؤكد هذا الإستخلاص الطلب المقدم من المستأنف ضدها لوكيل المجلس المحلى لنقل المطالبة الخاصة بالحكر فى سجلات ذلك المجلس بإسمها ... ثم تأشر بعد ذلك على الطلب بأن المجلس قد وافق ... ومن ثم فإن المحكمة تستخلص منه أن حق الحكر قد إنتقل للمستأنف ضدها بموجب العقد المسجل سالف



م ٩٩٩

الذكر وإلا لما كان هناك محلاً للتأشير على الطلب المذكور بتلك التأشيرات... ويؤكد هذا الإستخلاص... أيضاً ما تضمنته صحيفة الدعوى الابتدائية من إقرار المستأنفة فيها بأن حق الحكر قد إنتقل إلى المستأنف ضدها إلا أنه إنتهى بهدم البناء وكان هذا الإقرار... من المستأنفة يعتبر حجة قاطعة عليها... ويضحى حق الحكر موضوع النزاع قد إنتقل لكل ماتقدم للمستأنف ضدها... ويتعين لذلك طرح الدفاع في هذا الخصوص... وكان البين من هذه الأسباب أن محكمة الموضوع في حدود سلطتها في فهم الواقع في الدعوى وتقدير الأدلة فيها خلصت إلى إنتقال حق الحكر إلى المطعون عليها وأقامت قضاؤها في هذا الخصوص على تلك الأسباب السائغة التي لها أصلها الثابت في الأوراق وتؤدي إلى النتيجة التي خلصت إليها فإن هذا النعى لا يعدو أن يكون جدلاً في تقدير محكمة الموضوع للأدلة وهو ما لا يجوز إثارته أمام محكمة النقض.

وحيث إن الطاعنة تنعى بالسببين الثاني والثالث على الحكم المطعون فيه الخناً في تطبيق القانون والفساد في الإستدلال إذ اعتبر الحكر غير محدد المدة مؤيداً لأحكام الشريعة الإسلامية ولا ينتهى حتى يتهدم البناء الذي كان المحتكر الأصلي قد أقامه وأستدل على ذلك بعدم تقديمه عقد الحكر حتى يمكن معرفة مدته رغم أن المطعون عليها هي التي إستندت إلى قيام الحكر وإنتقال الحق فيه إليها وهي المكلفة بإثبات ذلك ، وأن الحكر عقد مؤقت ينتهى بإنتهاء مدته كما ينتهى حتماً إذا خرب البناء على الأرض المحكرة أو جف شجره وفي هذه الحالة تعود الأرض إلى جهة الوقف ولا يكون للمحتكر ولا لورثته حق البقاء وإعادة البناء .

وحيث إن هذا النعى غير سديد ذلك أن المتردد في قضاء هذه المحكمة - أن الإحتكار من وضع فقهاء الشريعة الإسلامية وهو عندهم عقد إيجار يعطى للمحتكر البقاء والقرار على الأرض المحكرة مادام يدفع أجرة المثل ونصوا على أنه لو خرب بناء المحتكر أو جف شجره ولم يبق لهما أثر في أرض الوقف ومضت مدة الإحتكار وعادت الأرض إلى جهة الوقف ولم يكن للمحتكر ولو لورثته حق البقاء وإعادة البناء ونصوا أيضاً على أنه إذا

م ٩٩٩

لم يكن الانتفاع بالعين المؤجرة بفسخ العقد وتسقط الأجرة عن المحتكر عن المدة الباقية - لما كان ذلك ، وكان البين من الأعمال التحضيرية للقانون المدني الحالي أن النص في المادة ٩٩٩ منه على توقيت الحكر وتحديد مدته إنما يسرى على الأحكار الجديدة التي تنشأ في ظل العمل به إعتباراً من ١٥/١٠/١٩٤٩ أما الأحكار السابقة على هذا التاريخ فلم ينص على كيفية إنتهائها وتركها إلى أن يصدر في شأنها تشريع خاص بعد أن تعارضت مصالح وحقوق المحكرين والمحتكرين تعارضاً استعصى على التوفيق وبذلك تبقى هذه الأحكار خاضعة لقواعد الشريعة الإسلامية التي كانت تحكمها وقت إنشائها ، وكان الحكم المطعون فيه قد إلزم بهذه الأحكام إذ إستند في قضائه برفض الدعوى - على ما بين من مدوناته - إلى أن إقامة المطعون عليها البناء الجديد على الأرض المحكرة لا يعد تخريباً للبناء الذي كان قائماً من قبل بالمعنى الذي قصده فقهاء الشريعة الإسلامية ينتهى معه حق الحكر وإنما هو ضرب من ضروب الاستثمار والانتفاع بتلك الأرض يبقى به حق الحكر الذي كان قد إنتقل إليها فإنه يكون قد وافق صحيح القانون ويضحى هذا النعى على غير أساس .

(الطعن رقم ٦٤٥ لسنة ٥٤ ق - جلسة ٢٥/٥/١٩٨٨ س ٣٩ ص ٩٧٧)

إختلاف عقد الحكر عن عقد الإيجار . ماهية كل منهما .  
الحكر حق عيني ينشأ مؤبداً أو لمدة طويلة مقابل أجر المثل الإيجار  
حق شخصى ينشأ لمدة مؤقتة بأجرة ثابتة .

إبرام العقد محل النزاع فى سنة ١٩٢٨ فى ظل العمل بالتقنين المدني القديم الذى خلت أحكامه من تنظيم خاص لحق الحكر ، فإنه يتعين الرجوع الى القواعد التى استقرت عليها الشريعة الإسلامية فى شأن الحكر بإعتبارها هى منشأ هذا النظام ، والتى كانت تميز تحكير الوقف وغير الوقف على خلاف ما يقضى به التقنين المدني الحالي الذى قصر الحكر على الأراضى الموقوفة وقد عرف الفقهاء الحكر بأنه عقد إيجار يبيع للمحتكر الانتفاع بالأرض المحكرة الى أجل غير محدد ، أو الى أجل طويل معين مقابل دفع أجر المثل المقرر على الأرض خالية ، وحق الحكر يخول للمحتكر

م ٩٩٩

الحق في الانتفاع بالأرض بكافة أوجه الانتفاع وله حق القرار فيها بالبناء أو الغراس ، وللمحتكر ان يتصرف في حق الحكر بجميع أنواع التصرفات فله ان يبعه أو يهبه ، أو يرتب عليه حق انتفاع ، وله ان يؤجره للغير وينتقل عنه بالميراث ، ومن المقرر في قضاء هذه المحكمة - ان للمحتكر حق عيني تتحملة العين المحكرة في يد كل حائز لها ، ولذلك فلا محل لتقياس حالته على حالة المستأجر صاحب الحق الشخصي الذي يقيم بناء على الأرض التي استأجرها ، ومفاد ما تقدم ان عقد الحكر يختلف عن عقد الإيجار في أمور جوهرية فهو ينشأ مؤبداً أو لمدة طويلة ، بينما الإيجار حق شخصي ينشأ لمدة مؤقتة ، والأجرة في الحكر هي أجرة المثل تزيد وتنقص تبعاً لزيادة أو نقص أجرة المثل ، أما في عقد الإيجار فالأجرة ثابتة .

(الطعن رقم ١٠٩٠ لسنة ٥٥٥ ق - جلسة ١٩٩٠/٢/٢٨ - ١٩٩٠ س ٤١ ص ٦٧٣)

إنهاء الحكر . ق ٢٩٥ لسنة ١٩٥٤ ، ق ٩٢ لسنة ١٩٦٠ شرطه .  
صدور قرار به من وزير الأوقاف وإتباع الإجراءات المنصوص عليها في كل من هذين القانونين .

(الطعن ٢٣٦٨ لسنة ٥٦ ق - جلسة ١٩٩٣/٦/٢٤ - لم ينشر بعد )

حظر إنشاء الأحكار على الأراضي غير الموقوفة وقصر ترتيب حق الحكر منذ العمل بالقانون المدني الجديد في ١٥/١٠/١٩٤٩ على الأراضي الموقوفة وقفا خيرياً . خضوع الأحكار على الأراضي غير الموقوفة القائمة في هذا التاريخ لأحكام هذا القانون بشأن الحد الأقصى لمدة التحكير . مؤداه . تعيين مدة أطول أو إغفال تعيين تلك المدة . إعتبار الحكر معقوداً لمدة ستين سنة . المادتان ٩٩٩ ، ١٠٠٨ من القانون المدني .

وحيث أن الطعن أقيم على سببين ينعي الطاعنان بهما على الحكم المطعون فيه مخالفة القانون والقصور في التسبيب والإخلال بحق الدفاع وفي بيانهما يقولان بأنهما تمسكا في دفاعهما أمام محكمة الموضوع بأن عقد الحكر المؤرخ ١٢/٦/١٩٠٧ ميلادية أنعقد في ظل القانون المدني

م ٩٩٩

القديم الذى لم يحدد مدة لإنهاء الحكر فيكون مؤبدا لا ينتهى مادام البناء قائما ويقوم المحتكر بدفع الأجرة وإذا ألتفت الحكم المطعون فيه عن هذا الدفاع ولم يرد عليه وقضى بإنهاء عقد الحكر بفوات ستين عاما على بدئه فيكون معييا بما يستوجب نقضه .

وحيث إن هذا النعى غير سديد ذلك أن النص فى الفقرتين الأولى والثانية من المادة ١٠١٢ من القانون المدنى على أنه (١) من وقت العمل بهذا القانون لا يجوز ترتيب حق حكر على أرض غير موقوفة وذلك مع عدم الإخلال بحكم المادة ١٠٠٨ الفقرة الثالثة (٢) الأحكام القائمة على أرض غير موقوفة وقت العمل بهذا القانون تسرى فى شأنها الأحكام المبينة فى النزاد السابقة . يدل على أن المشرع اتجه إلى تشييق نطاق الحكر فسخ الإحتكار على الأراضى غير الموقوفة وبذلك يكون قد قصر ترتيب حق الحكر منذ تاريخ العمل بهذا القانون فى أكتوبر ١٩٤٩ على الأراضى الموقوفة وقفا خيريا بعد إلغاء الوقف الأهلى وأخضع المشرع الأحكام القديمة على أرض غير موقوفة والقائمة وقت العمل بأحكام هذا القانون لنص المادة ٩٩٩ منه التى حددت الحد الأقصى لمدة التحكير بجعلها ستين سنة فإذا عينت مدة أطول أو أغفل تعيين المدة إعتبر الحكر معقودا لمدة ستين سنة ، لما كان ذلك وكان الحكر موضوع النزاع ترتب على أرض غير موقوفة فإنه يخضع فى إنتهائه للمدة سالفة الذكر ، وإذا خلص الحكم المطعون فيه إلى إنتهاء مدة عقد الحكر بإنقضاء ستين سنة على بدئه منذ عام ١٣٢٥ هجرية فإنه يكون قد أصاب صحيح القانون وبضحي النعى بسببيه على غير أساس .

(الطعن ٨٧١ لسنة ٦٠ ق-جلسة ٢٣/١١/١٩٩٤ م ٤٥ ص ١٤٦٢)

حق المحتكر فى إقامة ما يشاء من مباني على الأرض المحكرة والقرار ببنائه وملكية ما أحدثه من مبان زيادة وتعديلا . إنتقال هذا الحق عنه الى خلفه العام أو الخاص . للمحتكر أيضا الحق فى حيازة العقار المحتكر والإنتفاع به دون غيره ما لم يرتب هو لغيره حقا يجيز له الحيازة والإنتفاع . مؤدى ذلك . أن يكون



م ٩٩٩

للمحتكر رفع دعاوى الملكية واسترداد العقار المحكور من  
مغتصبه .

وحيث إن مما تنعاه الطاعنة على الحكم المطعون فيه الخطأ فى تطبيق  
القانون إذ أقام قضاءه برفض دعاواها على ماذهب إليه من أنها لم تصبح  
بعد مالكة لحق الرقبة فى أرض النزاع لعدم صدور عقد البدل لصالحها  
وباقى المحتكرين من وزير الأوقاف ولعدم شهره فلا يحق لها طلب إعمال  
قواعد الإلتصاق المقررة للمالك وفقاً للمواد ٩٢٤ ، ٩٢٥ ، ٩٢٦ من القانون  
المدنى فى حين أنها لم تدع ملكية الأرض ولم تنازع فى أن ملكية الرقبة  
للووقف الخيرى ولكن إستندت فى دعاواها إلى أن الأرض محكرة بإسم  
نورثها وأن البنى محل انتداعى أقبل على منشآت مملوكة لها بصفتها  
محتكرة للأرض ومالكة لهذه المنشآت ملكية تامة غير أن الحكم بنى  
قضاءه على فهم خاطئ هو أن ملكية البناء والمسجد ملحقه بملكية الرقبة  
رغم تسليمه بأن الأرض محكرة بما لازمه أن تكون المنشآت مملوكة له  
بمقتضى حق القرار على هذه الأرض المحكرة مما أدى به إلى الخطأ فى تطبيق  
القانون وهو مايعيبه ، ويستوجب نقضه .

وحيث إن هذا النعى فى محلة ذلك أن المقرر - فى قضاء هذه  
المحكمة - أن على محكمة الموضوع إعطاء الدعوى وصفها الحق وتكييفها  
القانونى الصحيح دون تقييد بتكييف الخصوم لها والمبررة فى ذلك هو  
بحقيقة المقصود من الطلبات المقدمة فيها بصرف النظر عن العبارات التى  
صيغت بها ، وأن تنزل حكم القانون على ما يثبت لديها من وقائعها أنه  
التكييف الصحيح - وأن الأسباب القانونية البحتة التى لا يداخلها أى  
عنصر واقعى جديد ، وكان يتعين على محكمة الموضوع وهى تفصل فى  
طلبات المدعى والمدعى عليهم أن تنتبه إلى ما يقتضيه بحثها من تغليب  
الوجه القانونى التى يصح تأسيس الحكم السليم عليها يكون للخصوم  
إثارتها أمام محكمة النقض ولو لم يسبق لهم التمسك بها أمام تلك  
المحكمة إذ أن تطبيق القانون على نحو سليم واجب على القاضى دون  
توقف على طلب من الخصوم ، وأن مقتضى عقد الحكر أن المحتكر له -

فوق التصرف فى حق الحكر بجميع أنواع التصرفات حق الإنتفاع بالأرض المحكرة وإقامة ما يشاء من المباني عليها وله حق القرار ببنايه ، وملكية ما يحدثه فى المباني زيادة وتعديلاً مالكاً تاماً ، وينتقل عنه هذا الحق إلى خلفه العام أو الخاص ، كما أنه يعطى للمحتكر الحق فى حيازة العقار المحتكر والإنتفاع به دون غيره بكافة وجوه الإنتفاع مالم يرتب هو لغيره حقاً يجيز له الحيازة والإنتفاع إذ أن حق القرار حق عينى أصلى تتحمله العين المحتكرة فى يد كل حائز لهما طالما بقى الحكر قائماً ومن ثم فإنه يقوم إلى جانب حق الرقبة الذى هو للمحكر - حق المنفعة المطلق للمحتكر و يستتبع ذلك أن يكون لهذا الأخير رفع دعاوى الملكية وإسترداد العقار المحكور ممن يغتصبه . لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه قد ذهب فى قضائه إلى رفض طلب الطاعنة إزالة المنشآت محل الدعاوى أو تثبيت ملكيتها لها مستحقة الإزالة أو البقاء وطلبها طرد المطعون عليه الأول منها على قوله إنه «..... وقد ثبت من الأوراق أن عقد البدل لم يحرر ولم يتم شهره فإن .....» (الطاعنة) ..... لم تعد مالكة بعد لرقبة أرض النزاع فلا يكون لها طلب إعمال المواد ٩٢٤ ، ٩٢٥ ، ٩٢٦ من القانون المدنى الخاصة بإزالة المنشآت المقامة على تلك الأرض إذ أن هذا الطلب لا يكون إلا لملك الرقبة وعلى أساس قواعد الإلتصاق المقررة للمالك الأمر الذى يتضح منه أن دعاوىها أقيمت قبل الأوان . وكان هذا القول من محكمة الإستئناف خطأ فى فهم الأساس القانونى الصحيح الواجب بناء حكمها عليه وفضلاً عن أنه لا يواجه كل الطلبات المطروحة فى الدعوى فإن الطاعنة لم تستند إلى عقد الإستبدال ، وملكية حق الرقبة فى طلباتها وإنما ركنت فيها إلى حق الحكر وما يخوله لها من حق القرار وملكية ما أحدثه مورثها من منشآت على الأرض المحكرة ملكاً تاماً وإنتقل إليها من بعده ، فيكون لها حق حيازتها والإنتفاع بها بكافة الأوجه . هذا إلى أن لها بمقتضاه حقاً عينياً تتحمله العين المحتكرة فى يد كل حائز لها يراد به إستبقاؤها للبناء تحت يد المحتكر مادام الحكر قائماً . لما كان ماتقدم وكان البين من الأوراق وعلى ما حصله الحكم المطعون فيه وبما لا خلاف عليه بين الخصوم أن الحق فى الحكر على عين الدعاوى لإزالة قائماً للطاعنة لما كان يتعين معه على

م ٩٩٩

محكمة الموضوع تكييف الدعوى تكييفاً صحيحاً وإعمال أثر قيام هذا الحق المقرر للطاعة وطبقاً لطلباتها في الدعوى - على ما قام به المطعون عليه الأول- وحسبما كشفت عنه وقائعها - من أعمال من مقتضاها المساس بحقوق المخترعة والإعتداء على حقها في القرار دون مسوغ أو سند ، وإذ لم يلتزم الحكم المطعون فيه هذا النظر وقضى برفض دعواها برمتها بما اشتملت عليه من طلبات على نحو ما سلف بيانه تأسيساً على عدم تملكها الرقبة فتحجب بذلك عن الفصل في هذه الطلبات فإنه يكون قد أخطأ في القانون بما يستوجب نقضه لهذا السبب دون حاجة لبحث باقي أسباب الطعن.

( الطعن رقم ١٧٦٦ لسنة ٦١ ق جلسة ١٤ / ٤ / ١٩٩٦ م ٤٧ ص ٦٦٠ )

م ١٠٠٠

### مادة ١٠٠٠

لا يجوز التحكير الا لضرورة أو مصلحة وبأذن من المحكمة الابتدائية الشرعية التي تقع في دائرتها الأرض كلها أو أكثرها قيمة ويجب ان يصدر به عقد على يد رئيس المحكمة أو من يحيله عليه من القضاة أو الموثقين ، ويجب شهره وفقا لأحكام قانون تنظيم الشهر العقارى .

#### أحكام القضاء :

إذا طعن على حكم صادر فى حكر بمقولة أنه خطأ فى تطبيق القانون اذ أخذ فى تقدير قيمة الحكر بقاعدة يتمسك بها أحد الخصمين دون قاعدة يتمسك بها الآخر ، وتبين ان هذا الحكم انما بنى على أساس حكم نهائى صادر فى هذا الحكر عن سنة سابقة على المدة المطالب فيها بقيمة الحكر ، مؤسس على اقرار من الناظر بقبوله تقدير اللجنة المختصة ( بوزارة الأوقاف ) ، تعين رفض هذا الطعن اذ الحكم بهذه المثابة يكون قد بنى على اعتبارات موضوعية مستخلصة من أوراق الدعوى ، وظروف النزاع مما لا سلطان عليه لمحكمة النقض .

(الطعن رقم ٧٣ لسنة ٢ ق - جلسة ١٩٣٣/٢/٢٣)

قاعدة تقدير أجرة الحكر على مثل أرض الوقف عند التحكير المحتكر هو المكلف باثبات الحالة القديمة - تقرير حالة أصلية خاصة للأرض بعد تحقيق وتحجر - مسألة موضوعية .

ان ما قرره الشرع والقانون ( لائحة الأوقاف ) من أن تقدير أجرة الحكر يكون على مثل أرض الوقف يقتضى معرفة ما اذا كانت عليه حالة أرض الوقف عند التحكير . والمحتكر هو المكلف باثبات حالتها تلك القديمة . وقاضى الموضوع متى تحرى وتحقق وقرر للأرض حالة أصلية خاصة أو متى قدر الخبر لها حالة خاصة واعتمدها للقاضى ، وبين فى حكمه



م ١٠٠٠

علة اعتباره اياها على هذه الحالة الخاصة في مبدأ التحكير ، كان رأيه في ذلك طبعا من مسائل الموضوع التي لا رقابة عليه فيها لمحكمة النقض .

(الطعن رقم ٩٤ لسنة ٣ ق - جلسة ١٤/٦/١٩٣٤)

إذا لم تهتد محكمة النقض الى الطريقة التي تكون قد راعتها محكمة الموضوع في تقدير الحكر ، وهل كانت متمشية مع المبادئ القانونية المتقدمة الذكر أم لا ، وهل للطاعن وجوه ظلامة أم لا ، نقضت الحكم المطعون فيه لقصوره .

(الطعن رقم ٩٤ لسنة ٣ ق - جلسة ١٤/٦/١٩٣٤)

نزع ملكية العقار اذا كر للمنتفعة العامة يفسخ به عقد الحكر وتعود الأرض الى الوقف خالية من حق البقاء والقرار - للوقف وحده حق الحصول على ثمن الأرض - لا محل لقياس حالة نزع الملكية للمنفعة العامة على حالة استبدال الوقف التي يراعى فيها ان الأرض مثقلة بما للمحتكر من حق البقاء أو القرار عليها مما ينقص قيمتها - أما في حالة نزع الملكية للمنفعة العامة فان حق البقاء يزول بفسخ عقد الايجار .

إذا كان الحكم المطعون فيه قد أقام قضاءه على و ان الاحتكار من وضع فقهاء الشريعة الاسلامية وهو عندهم عقد ايجار يعطى للمحتكر حق البقاء والقرار على الأرض اشكورة مادام يدفع أجر المثل ونصوا على أنه لو خرب بناء المحتكر أو جف شجره ولم يبق لهما أثر في أرض الوقف ومضت مدة الاحتكار عادت الأرض الى جهة الوقف ولم يكن للمحتكر ولا لورثته حق البقاء واعادة البناء ونصوا ايضا على أنه اذا لم يمكن الانتفاع بالعين المؤجرة يفسخ العقد وتسقط الأجرة عن المحتكر عن المدة الباقية. وأنه تطبيقا لهذه النصوص يبين ان العقار المحكر وقد نزع ملكيته واستولت عليه الحكومة قد أصبح لا يمكن الانتفاع به وبذلك انفسخ عقد الحكر وبانفساخه تعود الأرض للوقف خالية من حق البقاء والقرار ويكون للوقف وحده حق الحصول على ثمن الأرض .... وأن هذه القواعد لا تختلف في روحها عما نصت عليه المادة ٢٧٠ من القانون المدني - القديم - اذ ورد

م ١٠٠٠

بها أنه اذا ملكت العين المؤجرة هلاكاً كلياً يفسخ عقد الايجار حتماً ولا شك ان نزع الملكية نوع من الهلاك التام وما دام أن عقد الاحتكار لا يخرج عن كونه نظير عقد ايجار فان نزع ملكية الأرض المحكرة وما عليها من بناء يترتب عليه حتماً فسخ عقد الاحتكار ويسقط بذلك ما كان للمحتكر من حق البقاء والقرار ولا يكون له في هذه الحالة الا ثمن بنائه وأما الوقف فله كل ثمن الأرض ، فان هذا الذي أقسم عليه الحكم لا مخالفة فيه للقانون على ما جرى به قضاء هذه المحكمة - ولا محل لقياس حالة نزع الملكية للمنفعة العامة على حالة الاستبدال لأنه يراعى عند تقدير ثمن الأرض في الحالة الأخيرة ان الأرض مثقلة بما للمحتكر من حق البقاء والقرار عليها وهو عيب ينقص من قيمتها أما في حالة نزع الملكية للمنفعة العامة فان حق البقاء يزول بفسخ عقد الايجار .

(الطعن ١٤٣ لسنة ٢٤ ق - جلسة ١٩٥٨/١٢/٢٥ ص ٩ ص ٨١٦)

حق المحتكر في إقامته ما يشاء من المباني على الأرض المحكرة. له ملكية ما أحدثه من بناء والتصرف وحده أو مقترنا بحق الحكر انتقال هذا الحق عنه الى ورثته في كل هذه الأحوال تكون حيازته للأرض المحكرة حيازة وقتية لا تكسبه الملك .

من مقتضى عقد الحكر - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - أن للمحتكر اقامة ما يشاء من المباني على الأرض المحكرة ، وله حق القرار ببناؤه حتى ينتهي حق الحكر ، وله ملكية ما أحدثه من بناء ملكاً تاماً يتصرف فيه وحده أو مقترنا بحق الحكر وينتقل عنه هذا الحق الى ورثته ، ولكنه في كل هذا تكون حيازته للأرض المحكرة حيازة وقتية لا تكسبه الملك.

(الطعن ١٢٢ لسنة ٣٧ ق - جلسة ١٩٧٢/٣/٧ ص ٢٣ ص ٣٠٥)

عقد الاستبدال - متى يتم .

تنص المادة التاسعة من القانون رقم ٩٢ لسنة ١٩٦٠ - بشأن إعادة تنظيم انهاء الحكر على الأعيان الموقوفة - على أن عقد الاستبدال يتم

م ١٠٠٠

بالتوقيع عليه من وزير الأوقاف وبشهر العقد ، وهذا العقد هو بمثابة عقد بيع أجرى بطريق المزايدة ، وتترتب على صدوره ذات الآثار التي تترتب على إنعقاد البيع الاختياري أو حكم ايقاع البيع الذي يصدره قاضي البيوع .

(الطعن ١٧٠ لسنة ٣٧ ق - جلسة ١٩٧٢/٣/٢٣ ص ٢٣ (٤٩٩)

علاقة الحكر - نشؤها قبل العمل بالقانون المدني القائم  
جواز اثباتها بكافة طرق الاثبات.

إذا كانت علاقة الحكر التي استخلصها الحكم من أقوال شاهد المطعون ضدها واستدل بها على أن وضع يد مورث الطاعنتين الأولى والثانية قد تجرد من نية التملك نشأت قبل العمل بالقانون المدني القائم ومن ثم يجوز اثباتها بكافة طرق الاثبات ، فالحكر لم يكن من المسائل المتعلقة بالأحوال الشخصية والوقف ، والتي تخضع لأحكام الشريعة الإسلامية ، كما أن المقصود بمسائل الوقف في هذا الخصوص هو ما تعلق بإنشاء الوقف أو بصحته أو بالاستحقاق فيه أو بتفسير شروطه . أو بالولاية عليه أو بحصوله في مرض الموت ، لما كان ذلك ، وكان مدار البحث في الحكم المطعون فيه مجرد استظهار نية مورثي الطاعنتين عند بداية الحياة لتبين قيام سبب آخر لها يمنع من قيام نية التملك ، فلا تثريب على المحكمة أن هي استدلت على قيام رابطة تشير تحول دون قيام هذه النية حتى ولو لم يستوف عقد الحكر شروطه الشكلية أو الموضوعية أو شروط صحته ونفاذه .

(الطعن ٨٩ لسنة ٤١ ق - جلسة ١٩٧٦/٦/٩ ص ٢٧ (١٣٠٧)

دعوى وزارة الأوقاف بطلب قيمة الحكر وفسخ عقد تحكير الأرض الموقوفة وقفا خيريا - المنازعة بشأن زوال الحكم والوقف بالاستبدال - مسألة تتعلق بأصل الوقف - وجوب تدخل النيابة العامة في الدعوى .

م ١٠٠٠

متى كان الواقع فى الدعوى ان وزير الأوقاف اقامها بصفته ناظرا على وقف .... مطالباً المطعون عليه بقيمة الحكر ويفسخ عقد تحكير الأرض المملوكة للوقف نظارته ، وكان الحكم الابتدائى والحكم المطعون فيه قد أسسا قضاءهما على أنه وأن كانت الأرض محكرة ، أصلاً كوقف ، فقد زال عنها الحكر والوقف بتمام البدل وقبض وزارة الأوقاف قيمة مقابلة . ولما كانت هذه المسألة تتعلق بأصل الوقف وانه يترتب على الاستبدال اخراج احدى الأغياث الموقوفة واحلال غيرها محلها ومن ثم فهو ماس بمحل عقد الوقف نفسه ، وما يمس محل العقد يمس أصله . ويستوجب بحث هذه المسألة الخوض فى أمور مما كانت تختص المحاكم الشرعية بنظرها ثم صارت بعد الغاء هذه المحاكم من اختصاص دوائر الأحوال الشخصية فى نطاق التنظيم الداخلى لكل محكمة . لما كان ذلك . فانه يتعين طبقاً للمادة الأولى من القانون رقم ٦٢٨ لسنة ١٩٥٥ أن تتدخل النيابة فى الدعوى لابتداء رأيها فيها حتى ولو كانت منظورة أمام المحكمة المدنية وإلا كان الحكم باطلا .

(الطعن رقم ١٣٣ لسنة ٤٣ ق - جلسة ١٩٧٩/٤/١٩)

الحكم الصادر بنذب خير . فصله فى المنازعة بشأن ملكية العين المطالب بمقابل التحكير عنها ، عدم جواز إعادة طرح هذه المنازعة لدى ذات المحكمة ولو قدمت لها أدلة جديدة . طلب وقف دعوى الحكومة . السبب غير مقبول .

(الطعن ٢٠٣ لسنة ٤٤ ق - جلسة ١٩٧٩/١/٢٤ س ٣٠ ص ٣٣٨)



١٠٠١م

ملءة ۱۰۰۱

**للمحتكر ان يتصرف في حقه وينتقل هذا الحق بالميراث.**

## أحكام القضاء :

حق المجتكر فى إقامة ما يشاء من المباني على الأرض المحكرة . له ملكية ما أحدثه من بناء والتصرف فيه وحده أو مقترنا بحق الحكر . إنتقال هذا الحق عنه الى ورثته . فى كل هذه الأحوال تكون حيازته للأرض المحكرة حيازة وقتية لا تكسبه الملك .

من مقتضى عقد الحكر - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - أن  
للمحتكر إقامة ما يشاء من المباني على الأرض المحكرة . وله حق القرار  
ببنائه حتى ينتهى حق الحكر ، وله ملكية ما أحدثه من بناء ملكاً تاماً  
يتصرف فيه وحده أو مقترناً بحق الحكر ، وينتقل عنه هذا الحق الى ورثته ،  
ولكنه فى كل هذا تكون حيازته للأرض المحكرة حيازة وقتية لا تكسبه  
- الملك .

(الطعن رقم ١٢٢ لسنة ٣٧ ق - جلسة ١٩٧٢/٣/٧ ص ٢٣ (٣٠٥))

( ن \_\_\_\_\_ ق \_\_\_\_\_ ض ٢٠/٢/١٩٦٤ س ١٥ ص ٢٤٤ )

١٠ عقد استبدال الحكر . عقد بيع بطريق المزايدة . له نفس آثار عقد البيع الإختياري أو حكم إيقاع البيع الصادر من قاضى البيوع . حق المستحكر فى خمس الثمن لا ينشأ إلا من تاريخ توقيع وزير الأوقاف على عقد الإستبدال . عدم سقوط دعوى المطالبة بهذا الحق إلا بمضى ١٥ سنة على استحقاقه بعد تمام العقد بتوقيع وزير الأوقاف .

تنص المادة التاسعة من القانون رقم ٩٢ لسنة ١٩٦٠ - بشأن إعادة تنظيم إنهاء الحكر على الأعيان الموقوفة - على أن « عقد الإستبدال يتم بالتوقيع عليه من وزير الأوقاف وبشهر العقد ، وهذا العقد هو بمثابة عقد بيع أجرى بطريق المزايمة ، وتترتب على صدوره ذات الآثار التي تترتب

م ١٠٠١

على إنعقاد البيع الإختياري أو حكم إيقاع البيع الذى يصدره قاضى البيوع، ومن تاريخ توقيع وزير الأوقاف على عقد الإستبدال ينشأ حق المستحكر فى خمس الثمن، إذ يعتبر هذا العقد سنده فى المطالبة بنصيبه فى ثمن العين المستبدلة، أما قبل تمام عقد الإستبدال بتوقيع وزير الأوقاف عليه فلا يكون حق المستحكر فى النصيب المذكور قد نشأ حتى يمكنه خصمه من كامل الثمن الذى رسا به مزاد العين المستبدلة، وبالتالى فإن دفع المستحكر لكامل الثمن شاملاً نصيبه فيه وهو الخمسان، هو دفع لدين مستحق عليه، لا دفع لدين غير مستحق. وإذا كان هذا النصيب فى ثمن العين المستبدلة هو دين عادى نشأ فى ذمة وزارة الأوقاف بعد إنعقاد عقد الإستبدال بمقتضى نص المادة الثانية من القانون رقم ٩٢ لسنة ١٩٦٠، فإن دعوى المطالبة به لا تسقط إلا بمضى خمس عشرة سنة على تاريخ استحقاقه بعد تمام عقد الإستبدال بتوقيع وزير الأوقاف عليه.

(الطعن رقم ١٧٠ لسنة ٣٧ ق - جلسة ١٩٧٢/٣/٢٣ من ٢٣ ص ٤٩٩)

عقد المحكر . للمحتكر إقامة ما يشاء من المباني على الأرض المحكرة . له حق القرار الي إنتهاء المحكر وحق ملكية ما أحدثه من بناء والتصرف فيه وإنتقاله الي ورثته . شرطه . أن يدفع أجر المثل.

عقد المحكر يجيز للمحتكر إقامة ما يشاء من المباني على الأرض المحكرة، بإعتبار أن له حق القرار الي أن ينتهي المحكر، وحق ملكية ما أحدثه من بناء ملكاً تاماً يتصرف فيه وحده وينتقل منه الي ورثته مادام يدفع أجر التمثل .

(الطعن ٢٥٢٢ لسنة ٦٣ ق - جلسة ٢٠٠٠/٥/٣٠ لم ينشر بعد)

تمسك الطاعنة بأن المطعون ضده يضع يده على أرض النزاع ويسدد مقابل إنتفاعه بها وبأنه غاصب لها . تضمن تقرير الخبير أن الأرض كانت محكرة من الإصلاح الزراعى وأن الأخير أقام عليها مبان . إقامة الحكم المطعون فيه قضاءه برفض دعوى

م ١٠٠١

الطاعنة علي سند مما ورد بتقرير الخبير من عدم تقديمها المستندات التي تلزم المطعون ضده بعدم إقامة مبان عليها دون تحديد طبيعة العلاقة بين الطرفين وما إذا كانت الأرض محكرة أو مؤجرة أم وضع الأخير يده عليها غصباً . قصور مبطل . علة ذلك .

لما كان الثابت بالأوراق أن دفاع هيئة الأوقاف الطاعنة جرى في شق منه بأن المطعون ضده يضع يده علي قطعة الأرض موضوع النزاع ويسدد مقابل انتفاعه بها ، وفي شق آخر بأنه غاصب للأرض ، في حين جاء بتقرير الخبيرة المندوبة في الدعوي ، وفي ردها علي اعتراضات الطاعنة علي هذا التقدير أن تلك الأرض كانت محكرة من الإصلاح الزراعي منذ عام ١٩٦٤ ، وأن المطعون ضده أقام عليها مبان بالطوب الأحمر في المادة السابقة علي عام ١٩٧٢ ، ثم استبدلها بمبان بالطوب الأحمر والحرسانة المسلحة في عام ١٩٧٩ ، ..... وكان البين من الحكم الابتدائي المؤيد لأسبابه بالحكم المطعون فيه انه أقام قضاءه برفض الدعوي علي سند مما ورد بتقرير الخبير المندوب فيها من أن هيئة الأوقاف لم تقدم المستندات التي تلزم المطعون ضده بعدم إقامة مبان خرسانية علي الأرض محل النزاع ، ولم يعن بتحديد طبيعة العلاقة التي تربط بين طرفي الدعوي ، وبيان ما إذا كانت تلك الأرض محكرة ، أم مؤجرة ، أم أن المطعون ضده كان يضع يده عليها بطريق الغصب ، الأمر الذي يبين منه أن محكمة الموضوع لم تحدد واقعة الدعوي تحديدا كافيا يكشف عن أنها فهمت هذا الواقع فهما صحيحا مستمدا من أصول ثابتة في الأوراق ، فإن حكمها يكون معيباً بقصور يبطله .

(الطعن ٢٥٢٢ لسنة ٦٣ ق - جلسة ٢٠٠٠/٥/٣٠ لم ينشر بعد)

م ١٠٠٢

### مادة ١٠٠٢

يملك المحتكر ما أحدثه من بناء أو غراس أو غيره ملكاً تاماً. وله أن يتصرف فيه وحده أو مقترناً بحق الحكر.

أحكام القضاء:

يعطى الحكر في الشريعة الإسلامية للمحتكر الحق في الانتفاع بالعمارة المحتكر إلى الأبد أو لمدة طويلة وحق البناء عليه والتصرف في ذات الحق وفي البناء وهو من أعمال التصرف وليس من أعمال الإدارة. عدم جواز إعطاء الوقف بالحكر بغير إذن القاضي.

لما كان القانون المدني القديم لم يقن أحكام حق الحكر، وكان منشأ هذا الحق الشريعة الإسلامية فقد استقر الرأي على الأخذ بأحكامها التي تعطى للمحتكر الحق في الانتفاع بالعمارة المحتكر إلى الأبد أو لمدة طويلة، وحق البناء عليه والتصرف في ذات الحق وفي البناء - وهو حق يعتبر من أعمال التصرف لا من أعمال الإدارة - وإذا كان من المقرر أن ناظر الوقف ليس له أن يعطى الوقف بالحكر بغير إذن القاضي وكان العقد الذي استند إليه التماس قد صدر عن ناظر الوقف وتحدد مدته بثلاث سنوات وحرم المحتكر من التصرف في حق الحكر وفيما يقيمه على العمارة المحتكر من بناء، فإن تفسير محكمة الموضوع لعبارة العقد وتكييفها له بأنه عقد إيجار لا عقد حكر يكون صحيحاً في القانون، ولا ينال منه عنوان العقد بأنه عقد إيجار حكر ولا وصف المؤجر فيه بأنه محكر والمستأجر بأنه محتكر ولا النص في العقد على تجديده لمدة أخرى وسريانه على المحتكر وذريته طبقاً بعد طبقاً ومن يرثهم.

(الطعن رقم ٤٦٩ لسنة ٣٥ ق - جلسة ١٩٧٠/١/٨ من ٢١ ص ٥١)



م ١٠٠٢

حسب المحتكر في إقامة ما يشاء من المباني على الأرض المحكرة . له ملكية ما أحدثه من بناء والتصرف فيه وحده أو مقترنا بحق الحكر . إنتقال هذا الحق عنه الى ورثته في كل هذه الأحوال تكون حيازته للأرض المحكرة حيازة وقتية لا تكسبه الملك .

من مقتضى عقد الحكر - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - ان للمحتكر إقامة ما يشاء من المباني على الأرض المحكرة ، وله حق القرار ببنائه حتى ينتهي حق الحكر ، وله ملكية ما أحدثه من بناء ملكا تاما يتصرف فيه وحده أو مقترنا بحق الحكر ، وينتقل عنه هذا الحق الى ورثته ولكنه في كل هذا تكون حيازته للأرض المحكرة حيازة وقتية لا تكسبه الملك .

(الطعن ١٢٢ لسنة ٣٧ ق - جلسة ١٩٧٢/٣/٧ س ٢٣ ص ٣٠٥)

م ١٠٠٣

### مادة ١٠٠٣

- (١) على المحتكر ان يؤدي الأجرة المتفق عليها الى المحكر .
- (٢) وتكون الأجرة مستحقة الدفع فى نهاية كل سنة ما لم ينص عقد التحكير على غير ذلك .

#### أحكام القضاء:

إلتزام المحتكر بأداء المقابل المتفق عليه للمحكر فى نهاية كل سنة مالم يتفق على غير ذلك . للمحكر زيادة المقابل وفقا لأجرة المثل وصقع المكان م. ١٠٠٣ - ١٠٠٥ مدنى . إختلافه عن الوقف الذى لا يعتبر بما يستجد من ظروف إقتصادية ترفع من هذا المقابل .

يلتزم المحتكر بمقتضى المواد ١٠٠٣ ، ١٠٠٤ ، ١٠٠٥ من القانون المدنى بأداء المقابل المتفق عليه إلى المحكر وعلى أن يكون هذا المقابل مستحق الدفع فى نهاية كل سنة مالم ينص عقد التحكير على غير ذلك وبزيادة المقابل وفقا لأجر المثل وصقع المكان وذلك بخلاف إيجار الوقف إذ العبرة فيه بأجرة المثل وفقا لنص المادة ٦٣٢ من القانون المدنى بالوقت الذى أبرم فيه عقد الإيجار فلا يقيد بما يستجد من ظروف إقتصادية بعد ذلك ترفع من قيمة المقابل .

(الطعن رقم ١٠٧٤ لسنة ٥٣ جلسة ١٩٨٤ / ٦ / ٢٠ ص ٣٥ ص ١٧٠٠)

م ١٠٠٤

### مادة ١٠٠٤

(١) لا يجوز التحكير بأقل من أجره المثل .

(٢) وتزيد هذه الأجرة أو تنقص كلما بلغ التغيير في أجره المثل حدا يجاوز الخمس زيادة أو نقصا ، على أن يكون قد مضى ثماني سنوات على آخر تقدير .

أحكام القضاء :

محكمة الموضوع صاحبة الحق في تقدير الدليل الجائز لها الأخذ به دون رقابة لمحكمة النقض عليها في ذلك فلها - اعتمادا على ما ورد في حجة وقف ما من الإشارة الى حكر اصلحته على أرض تابعة لوقف آخر - أن تقضى بثبوت هذا الحكر لذلك الوقف .

(الطعن رقم ١١ لسنة ٢٢ ق جلسة ١٩٣٢/٦/٢) (١)

إذا طعن على حكم صادر في حكر بمقولة أنه أخطأ في تطبيق القانون ، إذ أخذ في تقدير قيمة الحكر بقاعدة يتمسك بها أحد الخصمين دون قاعدة يتمسك بها الآخر ، وتبين أن هذا الحكم انما بنى على أساس حكم نهائي صادر في هذا الحكر عن سنة سابقة على المدة المطالب فيها بقيمة الحكر ، مؤسس على اقرار من الناظر بقبوله تقدير اللجنة المختصة (بوزارة الأوقاف) ، نعين رفض هذا الطعن إذ الحكم بهذه المثابة يكون قد بنى على اعتبارات موضوعية مستخلصة من أوراق الدعوى ، وظروف النزاع مما لاسلطان عليه لمحكمة النقض .

(الطعن رقم ٧٣ لسنة ٢٢ ق جلسة ١٩٣٣/٢/٢٣) (١)

ان ما قرره الشرع والقانون (لائحة الأوقاف) من أن تقدير أجره الحكر يكون على مثل أرض الوقف يقتضى معرفة ماذا كانت عليه حالة أرض الوقف عند التحكير . والمحتكر هو المكلف باثبات حالتها تلك القديمة . وقاضى الموضوع متى تحرى وتحقق وقرر للأرض حالة أصلية

---

(١) راجع في هذا الحكم وما يليه الموسوعة الذهبية المرجع السابق ج ٥ ص ٣٤٧ وما بعدها .

م ١٠٠٤

خاصة ، أو متى قدر الخبير لها حالة خاصة واعتمدها القاضى ، وبين فى حكمه علة اعتباره اياها على هذه الحالة الخاصة فى مبدأ التحكير ، كان رأية فى ذلك طبعاً من مسائل الموضوع التى لا رقابة عليه فيها لمحكمة النقض .

(الطعن رقم ٩٤ لسنة ٣ ق- جلسة ١٤/٦/١٩٣٤)

إذا لم تهتد محكمة النقض إلى الطريقة التى تكون قد راعتها محكمة الموضوع فى تقدير الحكر ، وهل كانت متمشية مع المبادئ القانونية المتقدمة الذكر أم لا ، وهل للطاعن وجوه ظلامة أم لا نقضت احكم المظعون فيه نُتسوره .

(الطعن رقم ٩٤ لسنة ٣ ق- جلسة ١٤/٦/١٩٣٤)

الاحتكار من وضع فقهاء الشرع الاسلامى ، وهو عندهم عقد ايجار يعطى للمحتكر حق البقاء والقرار على الأرض المحكورة مادام يدفع أجرة المثل، وتقدير أجرته يكون : (أولاً) على اعتبار أن الأرض حرة خالية من البناء . و(ثانياً) لا يلاحظ فيه سوى حالة الصقع (أى الجهة والناحية) الذى فيه الأرض المحكورة ورغبات الناس فيها . وأن يصرف النظر عن التحسين اللاحق بذات الأرض أو بصقع الجهة بسبب البناء الذى أقامه المحتكر .

(الطعن رقم ٩٤ لسنة ٣ ق- جلسة ١٤/٦/١٩٣٤)

ان حق القرار الذى للمحتكر لا تأثير له فى تقدير قيمة الحكر لكن البناء الذى يقيمه المحتكر فى أرض الوقف من شأنه أن يقلل من هذه القيمة وهى أجر المثل إذا كان له دخل ما فى تحسين صقع الجهة التى فيها أرض الوقف ، بحيث أن قاضى الموضوع متى اقتطع من أجر المثل قدراً ما مقررأ أنه ثبت له أن بناء المحتكر قد زاد فى الصقع بقدر هذه الحطيطة الى يقتطعها ، فلا رقابة لأحد عليه .

(الطعن رقم ٩٤ لسنة ٣ ق- جلسة ١٤/٦/١٩٣٤)



م ١٠٠٤

إن حق القرار الذى للمحتكر لا تأثير له فى تقدير قيمة الحكر ، لكن البناء الذى يقيمه المحتكر فى أرض الوقف من شأنه أن يقلل من هذه القيمة وهى أجر المثل إذا كان له دخل ما فى تحسين صقع الجهة التى فيها أرض الوقف ، بحيث أن قاضى الموضوع متى اقتطع من أجر المثل قدر ما مقررأ أنه ثبت له أن بناء المحتكر قد زاد فى الصقع بقدر هذه الخطيطة التى اقتطعها فلا رقابة لأحد عليه .

(الطعن رقم ١ لسنة ٨ق- جلسة ١٩٣٨/٤/٢١)

الاحتكار من وضع فقهاء الشرع الاسلامى . وهو عندكم : عقد ايجار يعطى للمحتكر حق البقاء والقرار على الأرض المحكورة مادام يدفع أجرة المثل ، وتقديراً أجرته يكون : (أولاً) على اعتبار أن الأرض حرة خالية من البناء ، و(ثانياً) لا يلاحظ فيه سوى حالة الصقع (أى الجهة والناحية) الذى فيه الأرض المحكورة ورغبات الناس فيها ، وأن يصرف النظر عن التحسين اللائق بذات الأرض أو بصقع الجهة بسبب البناء الذى أقامه المحتكر .

(الطعن رقم ١ لسنة ٨ق- جلسة ١٩٣٨/٤/٢١)

إذا لم تبتد محكمة النقض إلى الطريقة التى تكون قد راعتها محكمة الموضوع فى تقدير الحكر وهل كانت متمشية مع المبادئ القانونية المتقدمة الذكر أم لا ، نقضت الحكم المطعون فيه لقصوره .

(الطعن رقم ١ لسنة ٨ق- جلسة ١٩٣٨/٤/٢١)

ان ما قرره الشرع والقانون (لائحة الأوقاف) من أن تقدير أجرة الحكر يكون على مثل أرض الوقف يقتضى معرفة ماذا كانت عليه حالة أرض الوقف عند التحكير . والمحتكر هو المكلف باثبات حالتها تلك القديمة . وقاضى الموضوع متى تحرى وتحقق وقرر للأرض حالة أصلية خاصة ، أو متى قرر الخبير لها حالة خاصة واشتملها القاضى وبين فى

م ١٠٠٤

حكمه علة اعتباره اياها على هذه الحالة الخاصة في مبدأ التحكير كان رؤية في ذلك من مسائل الموضوع التي لارقابة عليه فيها لمحكمة النقض.

(الطعن رقم ١ لسنة ٨ق- جلسة ١٩٣٨/٤/٢١)

انه لما كانت الشريعة تقضى بأنه إذا خرب البناء المحتكر ، أو جفاف شجرة ، ولم يبق لهما أثر في أرض الوقف ، ومضت مدة الاحتكار ، فإن الأرض تعود إلى جهة الوقف ، ولا يكون للمحتكر ولا لورثته حق البقاء وإعادة البناء ، وبأنه اذا لم يمكن الانتفاع بالعين المؤجرة فإن العقد يفسخ وتسقط عن المحتكر أحرة المدة الباقية - لما كان ذلك كان نوع ملكية الأرض المحكورة هي وما عليها من بناء للمنفعة العامة يترتب عليه حتماً أن يفسخ عقد الاحتكار ويسقط ما كان للمحتكر من حق البقاء والقرار ، ولا يكون له إلا ثمن بنائه . أما الوقف فيكون له كل ثمن الأرض .

(الطعن رقم ٦٣ لسنة ٩ق- جلسة ١٩٤٠/١/١١)

ان حكم القانون في تقدير أجرة الحكر - على ما سبق أن قرره محكمة النقض - هو أنه لا يعتبر فيه بحق البقاء والقرار الذي للمحتكر فإن حق البقاء والقرار هو في مقابل أجرة الأرض المحكرة وصاحبه لا يحصل عليه إلا بهذا المقابل ، فلا يمكن أن يكون لهذا الحق أثر في تقدير المقابل له . ومن ثم يكون المحتكر ملزماً دائماً ولا بد بأجرة المثل كاملة غير منقوصة . أما القول بتقدير القيمة على أساس نسبة الثلث إلى الثلثين من قيمة الأرض ، على ماورد في قانون رسم الأيلولة على الشركات ، فسجله إنما يكون عند تقدير قيمة حق من الحكر والمحتكر بعد أن يكون المحتكر قد حصل على حق البناء والاستقرار مقابل الأجرة سواء لتحصيل الضريبة المستحقة عليهما أو في حالة استبدال الأرض المحكرة .

(الطعن رقم ٦١ لسنة ١٥ق - جلسة ١٩٤٦/٤/١١)

م ١٠٠٤

متى كان الحكم اذ قدر أجره الحكر من سنة ١٩٤٥ قد أسس تقديره على «أن أجر المثل للأرض المحكرة هو أجر يتمشى مع ما قدره الخبير وأن هذا التقدير مناسب ومعادل لما أوضحه الخبير من حيث صقع الأرض ورغبات الناس فيها وهى حرة خالية من البناء بصرف النظر عن التحسين اللاحق بذات الأرض وبصقع الجهة بسبب البناء الذى أقامه المستحكر فيها وبصرف النظر عما ذهب إليه الحكم المستأنف اعتماداً على تقرير الخبير فى تقدير نسبة مثوية من ثمن الأرض وتشبيه أجر المثل بفائدة هذا الثمن كأنه رأس مال يستثمر فى تحكير أرض» - متى كان الحكم اذ قدر أجره الحكر على هذا الأساس قد أغفل بحث النسبة بين أجره الحكر وقيمة الأرض وقت التحكير . كما أغفل بحث ما طرأ بعد ذلك على أجره المثل من تغيير خصوصاً بعد الحكم الصادر بين طرفى الخصومة بتقدير أجره معينة جرى عليها التعامل ابتداء من سنة ١٩٣٥ حتى سنة ١٩٤٤ مع وجوب اقامة وزن لذلك كله عند الفصل فى طلب إعادة التقدير بسبب تغير الظروف . فإن الحكم وإن كان قد أورد فى أسبابه القاعدة الصحيحة فى تقدير أجره الحكر إلا أنه لم يطبقاً على واقعة الدعوى تطبيقاً صحيحاً مما يستوجب نقضه .

(الطعن رقم ٤٤ لسنة ١٩ ق- جلسة ١٩٥١/٣/١)

إذا كان الحكم المطعون فيه قد أقام قضاءه على « أن الإحتكار من وضع فقهاء الشريعة الإسلامية وهو عندهم عقد إيجار يعطى للمحتكر حق البقاء والقرار على الأرض المحكورة ما دام يدفع أجر المثل ونصوا على أنه لو خرب بناء المحتكر أوجف شجرة ولم يبق لهما أثر فى أرض الوقف ومضت مدة الإحتكار عادت الأرض الى جهة الوقف ولم يكن للمحتكر ولا لورثته حق البقاء وإعادة البناء ونصوا أيضاً على أنه إذا لم يمكن الإنتفاع بالعين المؤجرة يفسخ العقد وتسقط الأجرة عن المحتكر عن المدة الباقية . وأنه تطبيقاً لهذه النصوص يبين ان العقار المحكر وقد نزع ملكيته واستولت عليه الحكومة قد أصبح لا يمكن الإنتفاع به وبذلك انفسخ عقد الحكر وبإنفساخه تعود الأرض للوقف خالية من حق البقاء والقرار ويكون للوقف

م ١٠٠٤

وحده حق الحصول على ثمن الأرض .... وأن هذه القواعد لا تختلف في روحها عما نصت عليه المادة ٢٧٠ من القانون المدني - القديم - اذ ورد بها أنه إذا هلك العين المؤجرة هلاكاً كلياً يفسخ عقد الإيجار حتماً ولاشك أن نزع الملكية نوع من الهلاك التام ومادام أن عقد الإحتكار لا يخرج عن كونه نظير عقد إيجار فإن نزع ملكية الأرض المحكرة وما عليها من بناء يترتب عليه حتماً فسخ عقد الإحتكار ويسقط بذلك ما كان للمحتكر من حق البقاء والقرار ولا يكون له في هذه الحالة الا ثمن بنائه وأما الوقف فله كل ثمن الأرض ، فإن هذا الذي أقيم عليه الحكم لا مخالفة فيه للقانون على ما جرى به قضاء هذه المحكمة - ولا محل لقياس حالة نزع الملكية للمنفعة العامة على حالة الإستبدال لأنه يراعى عند تقدير ثمن الأرض في الحالة الأخيرة أن الأرض مثقلة بما للمحتكر من حق البقاء والقرار عليها وهو عيب ينقص من قيمتها أما في حالة نزع الملكية للمنفعة العامة فإن حق البقاء يزول بفسخ عقد الإيجار.

(الطعن رقم ١٤٣ لسنة ٢٤ ق- جلسة ١٩٥٨/١٢/٢٥ س ٩ ص ٨١٦)

القول بأن الحكر حق عيني بل هو حق متداخل مع ملكية المالك الأصلي والتحدى بنصوص المادتين ١٠٨٦ ، ١٠٨٧ من مشروع القانون المدني الجديد ، مردود بأنه يبين مما ورد بالأعمال التحضيرية في باب الحكر ان المشرع انما أراد تقنين أحكام الشريعة الإسلامية على الوجه الذي أقره القضاء كما يبين منها ان لجنة القانون المدني بمجلس الشيوخ لم توافق على نصوص المادتين ١٠٨٦ ، ١٠٨٧ من المشروع واستبدلت بهما في بادئ الأمر نص المادة ١٠١٢ من مشروعها وكان هذا النص يجعل الإستبدال إجبارياً على صاحب الرقبة نظير كل قينة الأرض المحكرة لا نظير ثلث قيمتها ثم قدم اقتراح بحذف المادة ١٠١٢ واعادة النصوص التي وردت في المادتين ١٠٨٦ ، ١٠٨٧ من المشروع كما أقره مجلس النواب وقد ورد بتقرير اللجنة الإضافي ما يلي : ولم تر اللجنة الأخذ بهذا الاقتراح على إطلاقه وإنما أقرت حذف المادة المقترح حذفها دون أن تستعيض عنها بنص



م ١٠٠٤

آخر حتى لا تقطع بالرأى فى مسألة تعارضت فيها المصالح والحقوق تعارضاً يستعصى على التوفيق ويحسن أن تترك هذه الحقوق والمصالح على حالها الى أن يصدر فى شأنها تشريع خاص.

(الطعن رقم ١٤٣ لسنة ٢٤ ق - جلسة ١٩٥٨/١٢/٢٥ س ٩ ص ٨١٦)

القاعدة الصحيحة الواجبة الاتباع فى تقدير أجره الحكر عند طلب تصقيعه هى - على ما قرره محكمة النقض - اخذاً من المبادئ الشرعية - فى حكمها الصادر فى ١٤ من يونيو سنة ١٩٣٤ وجرى عليه قضاؤها - أن يكون التقدير على اعتبار أن الأرض حرة خالية من البناء وألا يلاحظ فيه سوى حالة الصقع الذى فيه الأرض المحكرة ورغبات الناس فيها وأن يصرف النظر عن التحسين اللاحق بذات الأرض وبصقع الجهة بسبب البناء الذى اقامه المحتكر ، وألا يكون لحق البقاء والقرار الذى للمحتكر تأثير فى التقدير . وقد صرحت محكمة النقض فى حكمها سالف الذكر بأنها ترفض الأخذ بنظرية «النسبة» التى تقضى بالمحافظة على النسبة بين أجره الحكر وقت التحكير وقيمة الأرض فى ذلك الوقت وقالت عنها أنه لأصل لها فى الشريعة الإسلامية وأن أجره الحكر يجب أن تكون دائماً هى أجره المثل . ولقد أخذ التقنين المدنى بالقاعدة التى قررتها محكمة النقض وقننها بما نص عليه فى المادة ١٠٠٥ منه ونبذ نظرية النسبة وذلك على ما يبين من الأعمال التحضيرية وإذا كانت المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدي قد تضمنت عبارات صريحة تفيد الأخذ بهذه النظرية واسنادها خطأ إلى محكمة النقض فقد نسخ ذلك ما جرى بعدها من تعديلات أدخلتها لجنة الشيوخ على النص الذى كان وارداً فى المشروع التمهيدي وما ظهر جلياً من اتجاه هذه اللجنة الى عدم الأخذ بنظرية النسبة وفات واضعوا المشروع بعد ادخال هذا التعديل أن يصححوا على مقتضاه ما تضمنته المذكرة فى هذا الخصوص .

(الطعن رقم ٣٨٢ لسنة ٢٩ ق - جلسة ١٩٦٤/٤/١٦ س ١٥ ص ٥٥٦)

م ١٠٠٤

اغتكر هو المكلف باثبات الحالة القديمة للأرض المحكرة أن ادعى أنها لم تكن وقت تحكيرها أرضاً فضاء - كما اعتبرتھا المحكمة عند تصقيع الحكر بل كانت بركة وأصلحها على نفقته . اذ هذه من قبله دعوى مخالفة للظاهر من الأمر ، وإذا لم يدع المحتكر هذه الدعوى أمام محكمة الموضوع فإنه لايجوز له أن يتحدى بهذا الدفاع لأول مرة أمام محكمة النقض لما يخالطه من واقع .

(الطعن رقم ٣٨٢ لسنة ٢٩ق-جلسة ١٦/٤/١٩٦٤س ١٥ ص ٥٥٦)

اشتراط المادة ١٠٠٤ مدني لقبول تعديل أجرة الحكر مضي ثمانى سنوات على آخر تقديم - حكم مستحدث.

ما تشترطه المادة ١٠٠٤ من القانون المدنى القائم لقبول طلب تعديل أجرة الحكر من مضي ثمانى سنوات على آخر تقدير هو حكم مستحدث وليس فى أحكام الشريعة الاسلامية ولا فى القواعد التى قررها الفقه والقضاء قبل صدور هذا القانون ما كان يقيد طلب تصقيع الحكر بوجوب مضي مدة معينة على آخر تقدير بل أن ما تقضى به أحكام الشريعة هو أن المحتكر تلزمه الزيادة كلما زادت أجرة المثل زيادة فاحشة . ولقد كان من المقرر فى ظل القانون المدنى المثلث ان تقدير ما اذا كان التغيير الذى طرأ على أجرة المثل بلغ الحد الذى يبرر طلب الزيادة أو لم يبلغه من مسائل الواقع التى يستقل بها قاضى الموضوع .

(الطعن ٣٨٢ لسنة ٢٩ ق - جلسة ١٦/٤/١٩٦٤س ١٥ ص ٥٥٦)

إذا كان الطاعن طلب أخذ أرض النزاع بالشفعة مستندا الى المادة ٩٣٦ من القانون المدنى وذلك بإعتباره مستحكر لتلك الأرض ومالكها للبناء المقام عليها بموجب عقد الحكر المؤرخ أول يناير سنة ١٩٢٨ . وكان الحكم الابتدائى الذى أيدته الحكم المطعون فيه وأحال الى أسبابه قد أقام قضاءه برفض طلبه تأسيسا على أن ملكية المطعون ضدها الأولى لأرض النزاع قد أصبحت خالصة لها بموجب المرسوم بقانون رقم ١٨٠ لسنة ١٩٥٢ الذى

م ١٠٠٤

الغى الوقف على غير الخيرات بما استتبع انهاء كل حكر كان مرتباً عليها  
فإن هذا الذى أقام عليه الحكم قضاءه يكون صحيحاً فى القانون.

(الطعن رقم ٣٨٩ لسنة ٣٣ ق - جلسة ١٤/٣/١٩٦٧ س ١٨ ص ٦١٨)

لما كانت الفقرة الأولى فى المادة ١٠١٠ من القانون المدنى التى  
تواجه تسوية حساب البناء أو الغراس عند إنتهاء الحكر تجعل للمحكر  
الخيار بين أن يطلب أما إزالة البناء أو الغراس أو استبقاءهما مقابل دفع  
أقل قيمتهما مستحقى الإزالة أو البقاء ، وكان الثابت فى الأوراق أن  
المطعون ضدها الأولى قد طابت - إستعمالاً لحقها فى الخيار - إزالة البناء  
وقضى لها بهذا الطلب فإن الحكم إذ لم يستجب لطلب ندب خبير لتقدير  
قيمة البناء تأسيساً على أن المطعون ضدها الأولى قد إختارت طلب الإزالة  
لا يكون قد خالف القانون.

(الطعن رقم ٣٨٩ لسنة ٣٣ ق - جلسة ١٤/٣/١٩٦٧ س ١٨ ص ٦١٨)

لا يمنع من حيابة قضاء الحكم فى خضوع العين المتنازع عليها  
لأحكام القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ قوة الأمر المقضى ، كون هذا  
القضاء قد تناول الفصل فى مسألة من مسائل القانون ذلك لأن الحكم لم  
يقرر قاعدة قانونية مجردة وإنما هو إذ بحث فى نوع العين المؤجرة وإنتهى  
الى إخضاعها بالذات لأحكام القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ يكون قد  
فصل فى تطبيق القانون على واقع مطروح عليه ومتى تعلقت التقارير  
القانونية التى تضمنتها أسباب الحكم فى هذا الشأن بالوقائع محل النزاع  
وكانت هذه التقارير مرتبطة ارتباطاً وثيقاً بالمنطوق وداخلة فى بناء  
الحكم وتأسيسه ولازمه للنتيجة التى إنتهى اليها وتكون مع منطوقه وحدة  
لا تقبل التجزئة كان لها حجية ملزمة كمنطوق الحكم.

(الطعن رقم ٣٢٤ لسنة ٣٤ ق - جلسة ٢٠/٦/١٩٦٨ س ١٩ ص ١١٩٠)

م ١٠٠٤

لما كان القانون المدنى القديم لم يقنن أحكام حق الحكر ، وكان منشأ هذا الحق الشريعة الإسلامية فقد استقر الرأى على الأخذ بأحكامها التى تعطى للمحتكر الحق فى الانتفاع بالعقار المحتكر الى الأبد أو لمدة طويلة ، وحق البناء عليه والتصرف فى ذات الحق وفى البناء - وهو حق يعتبر من أعمال التصرف لا من أعمال الادارة .

(الطعن رقم ٤٦٩ لسنة ٣٥ ق- جلسة ١٩٧٠/١/٨ س ٢١ ص ٥١)

القاعدة الصحيحة الواجبة الاتباع ، فى تقدير أجره الحكر عند طلب تصقيعه هى أخذ من المبادئ الشرعية أن يكون التقدير على اعتبار أن الأرض المحكرة حرة خالية من البناء وأن لا يلاحظ فيه سوى حالة الصقع الذى فيه الأرض المحكرة ورغبات الناس فيها ، وأن يصرف النظر عن التحسين اللاحق بذات الأرض ، وبصقع الجهة بسبب البناء الذى أقامه المحتكر ، وأن لا يكون لحق البناء والقرار الذى للمحتكر تأثير فى التقدير وأنه لا محل للأخذ بنظرية «النسبة» التى تقضى بالمحافظة على النسبة بين أجره الحكر وقت التحكير ، وقيمة الأرض فى ذلك الوقت اذ لا أصل لها فى الشريعة الإسلامية وأن أجره الحكر يجب أن يكون دائماً هى أجره المثل وقد أخذ المشرع بهذه القاعدة وقنها بما نص عليه فى المادة ١٠٠٥ من القانون المدنى .

(الطعن رقم ٢٦٨ لسنة ٣٦ ق- جلسة ١٩٧١/١/٥ س ٢٢ ص ٩)

تقدير القيمة الإيجارية للأرض المحكرة طبقاً لنص المادة ١٠٠٥ من القانون المدنى لا يكون إلا على اعتبار أنها حرة خالية من البناء أو الغراس ولا يراعى فيه غير صقع الأرض ورغبات الناس فيها ، ولا يجوز أن يتأثر بما للمحتكرين عليها من حق القرار .

(الطعن رقم ٤٤٢ لسنة ٣٦ ق- جلسة ١٩٧١/٤/٨ س ٢٢ ص ٤٦٧)



م ١٠٠٤

من مقتضى عقد الحكر - وعلى ما جرى به قضاء محكمة النقض - أن للمحتكر إقامة ما يشاء من المباني على الأرض المحكرة وله حق القرار بينائه حتى ينتهى حق الحكر ، وله ملكية ما أحدثه من بناء ملكاً تاماً ، يتصرف فيه وحده أو مقترناً بحق الحكر ، وينتقل عنه هذا الحق إلى ورثته ولكنه فى كل هذا تكون حيازته للأرض المحكرة حيازة وقتية لا تكسبه الملك .

(الطعن رقم ١٢٢ لسنة ٣٧ق- جلسة ١٩٧٢/٣/٧ س ٢٣ ص ٣٠٥)

تنص المادة التاسعة من القانون رقم ٩٢ لسنة ١٩٦٠ - بشأن إعادة تنظيم انتهاء الحكر على الأعيان الموقوفة - على أن «عقد الاستبدال يتم بالتوقيع عليه من وزير الأوقاف وبشهر العقد ، وهذا العقد هو بمثابة عقد بيع أجرى بطريق المزايدة ، وتترتب على صدوره ذات الآثار التى تترتب على إنقضاء البيع الإختبارى أو حكم إيقاف البيع الذى يصدره قاضى البيوع .

(الطعن ١٧٠ لسنة ٣٧ق جلسة ١٩٧٢/٣/٢٣ س ٢٣ ص ٤٩٩)

حجية الحكم الذى قضى بوجوب إنباع قاعدة النسبة فى تقدير أجره الحكر عند طلب تصفيقه ، لا تتعدى فى هذا الخصوص نطاق الدعوى التى صدر فيها .

(الطعن ٤١١ لسنة ٣٧ق جلسة ١٩٧٢/٦/١٣ س ٢٣ ص ١١٢١)

أجرة الحكر - طبقاً لأحكام الشريعة الإسلامية - تتغير تبعاً لتغير أجره المثل متى بلغ هذا التغير حداً كبيراً زيادة أو نقصاً ، فهى بطبيعتها قابلة للتغير .

(الطعن ٤١١ لسنة ٣٧ق جلسة ١٩٧٢/٦/١٣ س ٢٣ ص ١١٢١)

م ١٠٠٤

إذا كانت علاقة الحكر التي استخلصها الحكم من أقوال شاهد المطعون ضدها واستدل بها على أن وضع يد مورث الطاعنتين الأولى والثانية قد تجرد من نية التملك نشأت قبل العمل بالقانون المدني القائم ومن ثم يجوز إثباتها بكافة طرق الإثبات ، فالحكر لم يكن من المسائل المتعلقة بالأحوال الشخصية والوقف ، التي تخضع لأحكام الشريعة الإسلامية ، كما أن المقصود بمسائل الوقف في هذا الخصوص هو ما تعلق بإنشاء الوقف أو بصحته أو بالإستحقاق فيه أو بتفسير شروطه . أو بالولاية عليه أو بحصوله في مرض الموت ، لما كان ذلك ، وكان مدار البحث في الحكم المطعون فيه مجرد إستظهار نية مورثي الطاعنتين عند بداية الحياة لتبين قيام سبب آخر لها يمنع من قيام نية التملك فلا تثريب على المحكمه ان هي استدلت على قيام رابطة تشير تحول دون قيام هذه النية حتى ولو لم يستوف عقد الحكر شروطه الشكلية أو الموضعية أو شروط صحته ونفاذه .

(الطعن ٨٩ لسنة ١٤١ ق - جلسة ١٩٧٦/٦/٩ ص ٢٧ ص ١٣٠٧)

متى كان الواقع في الدعوى أن وزير الأوقاف أقامها بصفته ناظرا على وقف .... مطالباً المطعون عليه بقيمة الحكر ويفسخ عقد تحكير الأرض المملوكة للوقف نظارته ، وكان الحكم الابتدائي والحكم المطعون فيه قد أسسا قضاءهما على أنه وإن كانت الأرض محكرة ، أصلاً كوقف ، فقد زال عنها الحكر والوقف بتمام البذل وقبض وزارة الأوقاف قيمة مقابلة . ولما كانت هذه المسألة تتعلق بأصل الوقف وأنه يترتب على الإستبدال إخراج إحدى الأغياث الموقوفة وإحلال غيرها محلها ومن ثم فهو ماس بمحل عقد التوقف نفسه ، وما يمس محل انعقد يمس أصله . ويستوجب بحث هذه المسألة الخوض في أمور لما كانت تختص المحاكم الشرعية بنظرها ثم صارت بعد إلغاء هذه المحاكم من إختصاص دوائر الأحوال الشخصية في نطاق التنظيم الداخلي لكل محكمة . لما كان ذلك . فإنه يتعين طبقاً للمادة الأولى من القانون رقم ٦٢٨ لسنة ١٩٥٥ أن تتدخل النيابة في

م ١٠٠٤

الدعوى لإبداء رأيها فيها حتى ولو كانت منظورة أمام المحكمة المدنية وألا كان الحكم باطلا .

(الطعن رقم ١٣٣ لسنة ٤٣ق - جلسة ١٩٧٩/٤/١٩)

الحكم الصادر بنذب خبير . فصله في المنازعة بشأن ملكية العين المطالب بمقابل التحكير عنها . عدم جواز إعادة طرح هذه المنازعة لدى ذات المحكمة ولو قدمت لها أدلة جديدة . طلب وقف دعوى الحكومة . السبب غير مقبول .

محكمة الموضوع غير ملزمة بوقف الدعوى المتعلقة بالمطالبة بمقابل التحكير أو بمقابل الانتفاع أو بالقيمة الإيجارية إلا إذا أثبتت المنازعة حول ملكية العين الوارد عليها هذا الطلب ، أما إذا أثبتت وفصل فيها بقضاء قطعى فإن المنازعة لا تكون لها محل بعد هذا القضاء ولا يكون لمن صدر عليه الحكم بذلك أن يعود لمناقشة المسألة التى تم الفصل فيها كما لا يجوز ذلك للمحكمة حتى لو قدمت لها أدلة جديدة قاطعة فى مخالفة الحكم السابق ومتى احتوى الحكم بنذب خبير فى أسبابه على القضاء بصفة قطعية فى شق من الخصومة فإنه لا يجوز إعادة النظر فى هذا القضاء لدى ذات المحكمة .

(الطعن ٢٠٣ لسنة ٤٤ق - جلسة ١٩٧٩/١/٢٤ - ع ٣٠ ص ٣٣٨)

يرجع فى تقدير الزيادة أو النقص الى ما للأرض من قيمة ايجارية وقت التقدير ، ويراعى فى ذلك صقع الأرض ورغبات الناس فيها بغض النظر عما يوجد فيها من بناء أو غراس ، ودون اعتبار لما أحدثه المحتكر فيها من تحسين أو اتلاف فى ذات الأرض أو فى صقع الجهة ، ودون تأثر بما للمحتكر على الأرض من حق القرار.

أحكام القضاء:

المعول عليه فى تقدير أجره الحكر عند طلب تصقيعه - اعتبار الأرض المحكرة حرة خالية من البناء - صرف النظر عن التحسين اللاحق بذات الأرض وبصقع الجهة بسبب البناء الذى أقامه المحتكر.

القاعدة الصحيحة الواجبة الاتباع فى تقدير أجره الحكر عند طلب تصقيعه هى - على ما جرى به قضاء محكمة النقض - أخذاً من المبادئ الشرعية أن يكون التقدير على اعتبار أن الأرض المحكرة حرة خالية من البناء وأن لا يلاحظ فيه سوى حالة الصقع الذى فيه الأرض المحكرة ورغبات الناس فيها وأن يصرف النظر عن التحسين اللاحق بذات الأرض وبصقع الجهة بسبب البناء الذى أقامه المحتكر ، وألا يكون لحق البناء والقرار الذى للمحتكر تأثير فى التقدير : وأنه لا محل للأخذ بنظرية « النسبة » التى تقضى بالمحافظة على النسبة بين أجره الحكر وقت التحكير وقيمة الأرض فى ذلك الوقت إذ أنه لا أصل لها فى الشريعة الإسلامية وأن أجره الحكر يجب أن تكون دائماً هى أجره المثل . ولقد أخذ التقنين المدنى بالقاعدة التى قررتها محكمة النقض وقتئذها بما نص عليه فى المادة ١٠٠٥ منه ونبذ نظرية النسبة وذلك على ما يبين من الأعمال التحضيرية وإذا



م ١٠٠٥

كانت المذكرة الايضاحية للمشروع التمهيدي قد تضمنت عبارات صريحة تفيد الأخذ بهذه النظرية واسنادها خطأ الى محكمة النقض فقد نسخ ذلك ما جرى بعدها من تعديلات أدخلتها لجنة الشيوخ على النص الذي كان واردا في المشروع التمهيدي وما ظهر جليا من اتجاه هذه اللجنة الى عدم الأخذ بنظرية النسبة وفات واضعوا المشروع بعد ادخال هذا التديل ان يصححوا على مقتضاه ما تضمنته المذكرة في هذا الخصوص.

(الطعن ٣٨٢ لسنة ٢٩ ق - جلسة ١٦/٤/١٩٦٤س ١٥ ص ٥٥٦)

تقدير القيمة الايجارية للأرض المحكرة مناط .

تقدير القيمة الايجارية للأرض المحكرة طبقا لنص المادة ١٠٠٥ من القانون المدني لا يكون الا على اعتبار انها حرة خالية من البناء أو الغراس ولا يراعى فيه غير صقع الأرض ورغبات الناس فيها ، ولا يجوز ان يتأثر بما للمحتكرين عليها من حق القرار.

(الطعن ٤٤٢ لسنة ٣٦ ق - جلسة ٨/٤/١٩٧١س ٢٢ ص ٤٦٧)

القاعدة الواجبة الاتباع ، في تقدير أجرة الحكر عند طلب تصقيعه .

القاعدة الصحيحة الواجبة الاتباع ، في تقدير أجرة الحكر عند طلب تصقيعه . هي وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - أخذ من المبادئ التأسيسية ان يكون التقدير على اعتبار ان الأرض المحكرة حرة خالية من بناء وان لا يلاحظ فيه سوى سائر الصقع الذي فيه الأرض المحكرة ورغبات الناس فيها ، وأن يصرف النظر عن التحسين اللاحق بذات الأرض ، وبصقع الجهة بسبب البناء الذي أقامه المحتكر - أن لا يكون لحق البناء والقرار الذي للمحتكر تأثير في التقدير ، وأنه لا محل للأخذ بنظرية « النسبة » التي تقضى بالمحافظة على النسبة بين أجرة الحكر وقت

م ١٠٠٥

التحكير ، وقيمة الأرض في ذلك الوقت اذ لا أصل لها في الشريعة  
الاسلامية وأن أجره الحكر يجب ان تكون دائما هي أجره المثل . وقد أخذ  
المشرع بهذه القاعدة وقننها بما نص عليه في المادة ١٠٠٥ من القانون  
المدنى .

(الطعن رقم ٢٦٨ لسنة ٣٦ ق - جلسة ١٩٧١/١/٥ س ٢٢ ص ٩)  
أجره الحكر فى الشريعة الاسلامية قابلة للتغير زيادة أو  
نقصاً.

أجره الحكر - طبقاً لأحكام الشريعة الاسلامية - التى رفعت الدعوى  
فى ظلها تتغير تبعاً لتغير أجره المثل متى بلغ هذا التغير حداً كبيراً زيادة  
أو نقصاً ، فهى بطبيعتها قابلة للتغير .

(الطعن رقم ٤١١ لسنة ٣٧ ق - جلسة ١٩٧٢/٦/١٣ س ٢٣ ص ١١٢١)

م ١٠٠٦ ، ١٠٠٧

#### مادة ١٠٠٦

لا يسرى التقدير الجديد الا من الوقت الذى يتفق الطرفان عليه ، والا فمن يوم رفع الدعوى .

#### مادة ١٠٠٧

على المحتكر ان يتخذ من الوسائل ما يلزم لجعل الأرض صالحة للاستغلال مراعيًا في ذلك الشروط المتفق عليها .  
وطبيعة الأرض والغرض الذى اعدت له ، وما يقضى به عرف الجهة .

أحكام القضاء :

وجود نص تشريعى . أثره . عدم جواز التحدى بالعرف .

(الطعن رقم ٤٨٢ لسنة ٣٩ ق - جلسة ١٩٧٧/٢/٢٣ س ٢٨ ص ٥١١)

عدم جواز التحدى لأول مرة أمام محكمة النقض بوجود عرف معين .

(الطعن رقم ٤٤٥ لسنة ٣٨ ق - جلسة ١٩٧٥/٢/٥ س ٢٦ ص ٣٣١)

م ١٠٠٨

### مادة ١٠٠٨

(١) ينتهى حق الحكر بحلول الأجل المعين له .

(٢) ومع ذلك ينتهى هذا الحق قبل حلول الأجل اذا مات المحتكر قبل ان يبنى أو يغرس الا اذا طلب جميع الورثة بقاء الحكر.

(٣) وينتهى حق الحكر أيضا قبل حلول الأجل اذا زالت صفة الوقف عن الأرض المحكته ، الا اذا كان زوال هذه الصفة بسبب رجوع الواقف فى وقفه أو انقاصه لمدته ، ففي هذه الحالة يبقى الحكر الى انتهاء مدته .

### أحكام القضاء :

لما كانت الشريعة تقضى بأن إذا خرب البناء المحكر ، أو جف شجره ، ولم يبق لهما أثر فى أرض الوقف ، ومضت مدة الإحتكار ، فإن الأرض تعود إلى جهة الوقف ، ولا يكون للمحتكر ولا لورثته حق البقاء وإعادة البناء ، وبأنه إذا لم يسكن الإنتفاع بالعين المؤجرة فإن العتد يفسخ وتسقط عن المحتكر أجرة المدة الباقية - لما كان ذلك كان نزع ملكية الأرض المحكورة هى وما عليها من بناء للمنفعة العامة يترتب عليه حتما أن يفسخ عقد الإحتكار ويسقط ما كان للمحتكر من حق البقاء والقرار ولا يكون له إلا ثمن بنائه . أما الوقف فيكون له كل ثمن الأرض .

(جلسة ١١ / ١ / ١٩٤٠ طعن رقم ٦٣ سنة ٩١ ق مجموعة القواعد القانونية ج ١ فى ٢٥ عام ق ١٣)

مقتضى أحكام المادتين الثانية والسابعة من المرسوم بقانون رقم ١٨٠ لسنة ١٩٥٢ - بإنهاء الوقف على غير الخيرات - الذى صدر وعمل به



م ١٠٠٨

فى ١٤/٩/١٩٥٢ والمادة ٣/١٠٠٨ من القانون المدنى وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - هو إنتهاء الأحكار القائمة على الأراضى التى كانت موقوفة رقفاً أهلياً بزوال صفة هذا الوقف ويتعين على المختر تبعا لإنتهاء الحكر فى ١٤/٩/١٩٥٢ أن يرد الأرض المخكرة التى تحت يده الى المخكر ليستغلها على الوجه الذى يراه ، فإن هو بقى فى العين بغير سند فإنه يلزم بريعتها للمخكر تعويضا عما حرمه من ثمار ، وليس له أن يتحدى فى هذا الخصوص بالأجرة التى حددتها قوانين الإيجار لأن هذه القوانين لا تحكم سوى العلاقة الإيجارية التى تقوم بين طرفى العقد ، وهما المخكر والمستأجر منه دون العلاقة بين المخكر والمختر .

(الطعن ٣٨٩ لسنة ٣٣ ق - جلسة ١٤/٣/١٩٦٧ س ١٨ ص ٦١٨)

عقد إستبدال الحكر . عقد بيع بطريق المزايدة . له نفس آثار عقد البيع الإختيارى أو حكم ايقاع البيع الصادر من قاضى البيوع حق المستحكر فى خمس الثمن لا ينشأ إلا من تاريخ توقيع وزير الأوقاف على عقد الإستبدال . عدم سقوط دعوى المطالبة بهذا الحق إلا بمضى ١٥ سنة على استحقاقه بعد تمام العقد بتوقيع وزير الأوقاف .

تنص المادة التاسعة من القانون رقم ٩٢ لسنة ١٩٦٠ - بشأن إعادة تنظيم انهاء الحكر على الأعيان الموقوفة - على أن « عقد الاستبدال يتم بالتوقيع عليه من وزير الأوقاف وبشهر العقد ، وهذا العقد هو بمثابة عقد بيع أجرى بطريق المزايدة ، وتترتب على صدوره ذات الآثار التى تترتب على إنعقاد البيع الإختيارى ، أو حكم ايقاع البيع الذى يصدره قاضى البيوع .

(الطعن ١٧٠ لسنة ٣٧ ق - جلسة ٢٣/٣/٧٢ : ١ س ٢٣ ص ٤٩٩)

م ١٠٠٨

نزع ملكية الأرض المحكرة هي وما عليها من بناء للمنفعة العامة . أثره . فسخ عقد الحكر للمحتكر ثمن البناء وللوقف ثمن الأرض .

نزع ملكية الأرض المحكرة هي وما عليها من بناء للمنفعة العامة يترتب عليه حتما ان يفسخ عقد الحكر ويسقط ما كان للمحتكر من حق البقاء والقرار ، ولا يكون له إلا ثمن بنائه ، أما الوقف فيكون له كل ثمن الأرض .

(الطعن ٣٨٤ لسنة ٤٣ ق - جلسة ١٨ / ١ / ١٩٧٧ ص ٢٨ ص ٢٥٥)

النص في المادة الأولى من القانون رقم ٩٢ لسنة ١٩٦٠ على « أن ينتهى الحكر بقرار من وزير الأوقاف على أن يتم إنهاء جميع الأحكار فى مدة لا تتجاوز خمس سنوات من تاريخ العمل بالقانون مفاده ان المشرع استلزم لإنهاء الحكر من جانب المطعون «بندها الثانية صدور قرار بذلك من وزير الأوقاف واتباعا للإجراءات المنصوص عليها فى ذلك القانون فلا تشريب على الحكم المطعون فيه إذا هو رتب على عدم اتخاذ الإجراءات المشار إليها بقاء حق الحكر قائما .

النص فى المادة الأولى من القانون رقم ٤٣ لسنة ١٩٨٢ على ان «يعتبر حق الحكر منتهيا دون تعويض فى الأعيان الموقوفة الخالية من أى بناء أو غراس عند العمل بهذا القانون وتعتبر الأرض ملكا خالصا لجهة الوقف ولا يعتد بأى بناء أو غراس تقام فى الأرض القضاء المحكرة بعد العمل بهذا القانون » والنص فى المادة الثانية من ذات القانون على انه « ينتهى حق الحكر على الأعيان الموقوفة المشغولة ببناء أو غراس بقرار يصدره وزير الأوقاف .... ، يدل على أن حق الحكر ينتهى بقوة القانون منوط بأن تكون أعيان الوقف المحكرة خالية وقت بدء سريان القانون سالف

م ١٠٠٨

الذكر دون النظر الى من شغلها سواء بالبناء أو الغراس ومن مقتضى ذلك انه يتعين لانتفاء الحكر بقوة القانون ان يثبت ان الأرض الموقوفة المحكرة كانت خالية من أى بناء أو غراس عند بدء العمل بالقانون رقم ٤٣ لسنة ١٩٨٢ فى يوم ١٩٨٢/٦/٢٥ .

(الطعن ١٨٦ لسنة ٥٣ ق - جلسة ١٩٨٣/١١/١٣ - ص ٣٤ ١٥٨٩)

إنهاء الحكر . ق ٢٩٥ لسنة ١٩٥٤ ، ق ٩٢ لسنة ١٩٦٠ . شرطه .  
صدور قرار به من وزير الأوقاف وإتباع الإجراءات المنصوص عليها فى كل  
من هذين القانونين .

(الطعن رقم ٢٣٦٨ لسنة ٥٦ ق - جلسة ١٩٩٣/٦/٢٤)

م ١٠٠٩

### مادة ١٠٠٩

يجوز للمحتكر اذا لم تدفع له الأجرة ثلاث سنين متوالية ان يطلب فسخ العقد .

أحكام القضاء :

إذا كان الحكم قد استخلص عدم استحالة التنفيذ من أن التعاقد أبرم بعد صدور قانون تقسيم الأراضي رقم ٥٢ لسنة ١٩٤٠ وأن إمتناع المساحة عن تسجيل العقد كان متوقفاً كآثر من آثار هذا القانون ، فلا يمكن للبائع أن يستفيد من رفض التسجيل للتذرع بفسخ العقد لإستحالة التنفيذ فإن ذلك يكون استخلاصاً موضوعياً سائفاً لا رقابة لمحكمة النقض عليه .

(الطعن رقم ٤٤٦ لسنة ٢٢ ق - جلسة ١٩٥٦/٦/٢٧ ص ٧٨٩)

فسخ العقد لا يكون الا نتيجة لإتفاق المتعاقدين عليه أو لصدور حكم به وفقاً لنص المادة ١١٧ من القانون المدني القديم ، ولا يشفع لأحد المتعاقدين في الإنفراد بالفسخ قوله بقيام أسباب هي في نظره مبررة للفسخ وبالتالي فلا جدوى له من النعى على الحكم بعدم الرد على دفاعه المستند الى هذا الأساس.

(الطعن رقم ٧٨ لسنة ٢٣ ق - جلسة ١٩٥٧/١/٢٤ ص ٨ من ٩٨)

متى كان الحكم قد استخلص نية المتعاقدين على التفاسخ وحصل فهم الواقع فيها من قرائن موضوعية مؤدية الى النتيجة التي إنتهى اليها فإن ذلك مما يستقل به قاضى الموضوع.

(الطعن رقم ٥٧ لسنة ٢٣ ق - جلسة ١٩٥٧/١/٢٤ ص ٨ من ٧٩)

متى كان العقد لا يحوى شرطاً صريحاً فاسخاً فإن الدائن اذا استعمل خياره فى طلب فسخ العقد طبقاً للمادة ١٥٧ من القانون المدني لعدم وفاء المدين التزامه فإن المحكمة لا تلتزم فى هذه الحالة بالحكم بالفسخ



م ١٠٠٩

بل أن الأمر في ذلك يرجع الى تقديرها وهي فيما تقرره من كفاية أسباب الفسخ أو عدم كفايتها لا تخضع نروايه محكمة النقض متى استندت في ذلك الى أسباب سائغة ، كما أن للمدين أن يتوقى الفسخ بالوفاء بالتزامه الى ما قبل صدور الحكم النهائي في الدعوى .

(الطعن رقم ٣٦٣ لسنة ٣٠ ق - جلسة ٢٥ / ٣ / ١٩٦٥ س ١٦ ص ٤١٣)

تنص المادة ١٥٧ / ١ من القانون المدني على انه في العقود الملزمة للجانبين اذا لم يوف أحد المتعاقدين بالتزامه جاز للمتعاقد الآخر يعد عذره المدين أن يطالب بفسخ العقد ولا يشترط لأعمال حكم المادة أن يتضمن العقد شرطاً بجبر الفسخ في حالة تخلف أحد طرفيه عن تنفيذ التزامه .

(الطعن رقم ١٨٨ لسنة ٣٢ ق - جلسة ٢٤ / ٣ / ١٩٦٦ س ١٧ ص ٧٠٨)

فصل محكمة الموعود في كفاية أسباب الفسخ أو عدم كفايتها وفي الفسخ أو بطلان الفسخ أو إثباته هو من الأمور الموضوعية التي لا يجوز فيها محكمة الموضوع متى استندت الى أسباب سائغة .

(الطعن رقم ١٨٨ لسنة ٣٢ ق - جلسة ٢٤ / ٣ / ١٩٦٦ س ١٧ ص ٧٠٨)

لما كانت المادة ١٦٠ من القانون المدني تنص على أنه اذا فسخ العقد أعيد المتعاقدان الى الحالة التي كانا عليها قبل العقد وكانت يترتب على الفسخ انحلال العقد بالنسبة الى الغير بأثر رجعي فإنه يترتب على القضاء بفسخ عقد البيع أن تعود العين المبيعة الى البائع ولا تنفذ في حقه التصرفات التي ترتبت عليها كما يكون للمشتري أن يرجع على بائعه بالثمن بدعوى مستقلة إذا إمتنع هذا البائع عن رده اليه وذلك كأثر من آثار فسخ العقد .

(الطعن رقم ١٨٨ لسنة ٣٢ ق - جلسة ٢٤ / ٣ / ١٩٦٦ س ١٧ ص ٧٠٨)

لا على الحكم أن هو لم يرد على ما تمسك به الطاعن من دفاع

م ١٠٠٩

يتعلق بالشرط الوارد بعقد الصلح بإعمال المادتين ٢٢٣ و ٢٢٤ من القانون المدني عليه بإعتباره شرطاً جزائياً متى كان الحكم قد قرر أن عقد الصلح ذاته المتضمن هذا الشرط قد فسخ وإنتهى الحكم الى تطبيق القانون تطبيقاً صحيحاً في صدد الآثار القانونية المترتبة على هذا الفسخ.

(الطعن رقم ١٣١ لسنة ٣٤ ق - جلسة ١٩٦٨/٢/٢٧ س ١٩ ص ٣٨٢)

ينفسخ عقد البيع حتماً ومن تلقاء نفسه طبقاً للمادة ١٥٩ من القانون المدني بسبب استحالة تنفيذ التزام أحد المتعاقدين لسبب أجنبي ويترتب على الإنفساخ ما يترتب على الفسخ من عودة المتعاقدين الى الحالة التي كانوا عليها قبل انعقد ويتحمل تبعات الإستحالة في هذه الحالة المدين بالإلتزام الذي استحال تنفيذه عملاً بمبدأ تحمل التبعة في العقد الملزم للجانبين : فإذا أثبت الحكم المطعون فيه أن التزام البائع بنقل ملكية المطحن المبيع قد صار مستحيلًا بسبب التأمين فإنه يكون قد أثبت أن استحالة تنفيذ هذا الإلتزام ترجع الى سبب أجنبي لا يد للبائع فيه وإذا كان وقوع الإستحالة بهذا السبب الأجنبي لا يعفى البائع من رد الثمن الذي قبضه بل أن هذا الثمن واجب رده في جميع الأحوال التي يفسخ فيها العقد أو ينفسخ بحكم القانون وذلك بالتطبيق للمادة ١٦٠ من القانون المدني ويقع العزم على البائع نتيجة تحمله تبعية إنقضاء التزامه الذي استحال عليه تنفيذه ومن ثم يكون غير منتج دفاع البائع بعدم وقوع خطأ منه .

(الطعن رقم ١٨٢ لسنة ٣٤ ق - جلسة ١٩٦٨/١٢/٢٦ س ١٩ ص ٥٦٥)

إذا كان قضاء المحكمة بالفسخ قد صدر اعمالا لحكم المادة ١٥٧ من القانون المدني لا استنادا الى وجود شرط فاسخ صريح في العقد فإن هذا القضاء يكون منشأً للفسخ لا مقرر له.

(الطعن رقم ٣٦٦ لسنة ٣٥ ق - جلسة ١٩٦٩/٧/٣ س ٢٠ ص ١١١٨)

م ١٠٠٩

يتعين لإجابة طلب الفسخ أن يظل الطرف الآخر متخلفاً عن الوفاء بالتزامه حتى صدور الحكم النهائي ، وله أن يتوقى صدور هذا الحكم بتنفيذ التزامه الى ما قبل صدوره ، ويستوى في ذلك أن يكون حسن النية أو سيئ النية إذ محل ذلك لا يكون إلا عند النظر في التعويض عن التأخير في تنفيذ الإلتزام.

(الطعن رقم ٤٩٨ لسنة ٣٥ ق - جلسة ١٢/٣/١٩٧٠ س ٢١ ص ٤٢٥)

### تقدير كفاية أو عدم كفاية أسباب الفسخ.

تقدير كفاية أسباب الفسخ أو عدم كفايتها ، ونفى التقصير عن طالب الفسخ أو إثباته هو من شأن محكمة الموضوع ولا دخل لمحكمة النقض فيه متى أقيم على أسباب سائغة . فإذا كانت المحكمة قد أقامت الواقعة التي استخلصتها على ما يقيمها ، فإنها لا تكون بعد ملزمة بأن تتعقب كل حجة للخصم وترد عليها إستقلاً ، لأن قيام هذه الحقيقة فيه الرد الضمني المسقط لكل حجة تخالفها.

(الطعن رقم ٥٨٣ لسنة ٣٥ ق - جلسة ١٧/٣/١٩٧٠ س ٢١ ص ٤٥٠)

إذ يدل نص المادة ١٥٧ من القانون المدني على أن الفسخ جزاء لعدم قيام المدين بتنفيذ التزامه العقد ، وكان الحكم الداعون فيه قد إنتهى في أسبابه الى أن المطعون عليهما - المشتريين - كانا معذورين في التأخير في إعداد مشروع العقد النهائي في الميعاد المحدد لذلك ، ثم قضى بفسخ عقد البيع وبرد ما دفعه المشتريان من الثمن دون أن يبين ما إذا كان الطاعنان - البائعان - المقضى ضدهما بالفسخ ، قد أخلا بالتزاماتهما الناشئة عن ذلك العقد إخلالاً يستوجب الفسخ فإنه يكون معيباً بالقصور في السبب.

(الطعن رقم ٢٨٦ لسنة ٣٨ ، ٥ لسنة ٣٩ ق - جلسة ٢٣/٢/١٩٧٥ س ٢٦ ص ٤٥٧)

م ١٠٠٩

لئن كان للبائع أن يطلب فسخ السند إذا لم ينفذ المشتري التزامه بوفاء باقى الثمن عملا بنص المادة ١٥٧/١ من القانون المدنى ، الا انه وفقا للقواعد العامة يسقط حقه فى طلب الفسخ إذا تنازل عنه صراحة أو ضمنا .

( نقض جلسة ١٩٧٥/٥/٢٥ - م ٢٦ ص ١٠٧٢ )

التأخير فى رفع دعوى الفسخ . عدم اعتباره فى حد ذاته دليلا على التنازل عن طلب الفسخ طالما خلت الأوراق من دليل قاطع على قيام ذلك التنازل .

لا يعد مجرد التأخير فى رفع دعوى الفسخ فى حد ذاته دليلا على التنازل عن طلب الفسخ مادامت الأوراق قد خلت من دليل قاطع على قيام ذلك التنازل .

( الطعن رقم ٣٨٥٩ لسنة ٦٩ ق - جلسة ٢٠٠٠/٥/٢٤ لم ينشر بعد )

تمسك الطاعن أمام محكمة الموضوع بعد إمكان إعادة الحال الى ما كان عليه وتسليمه أرض المطعون ضدهم خالية كآثر من آثار فسخ العقد تأسيسا على أن البناء محل التداعى أقيم على هذه الأرض وأخرى ضمت إليها وأنه لا يتصور تسليم أى جزء من الأرض خالية إلا إذا هدم العقار بأكمله . دفاع جوهرى . التفات الحكم المطعون فيه عنه دون بحثه والرد عليه . قصور .

إذ كان الثابت بالأوراق أن الطاعن تمسك أمام محكمة الموضوع بعدم إمكان إعادة الحال الى ما كان عليه وتسليمه أرض المطعون ضدهم خالية كآثر من آثار الفسخ وذلك تأسيسا على أن البناء أقيم على هذه الأرض وأرض أخرى ضمت إليها وبلغت مساحتها جميعها ١٠٢٩ م٢ لا يتجاوز أرض المطعون ضدهم فيها نسبة ٦٠٪ فقط وأنه لا يتصور تسليم أى جزء من الأرض خالية إلا إذا هدم العقار بأكمله وفى ذلك ضياع للمال وإهداره . وإذ لم يعن الحكم بإيراد هذا الدفاع وبحثه والرد عليه رغم جوهريته إذ من



١٠٠٩ م

شأنه لو تحسب ، يعبر وجه الرأى فى شأنه بالإزالة والتسليم نيز  
الحكم يكون معيبا بالقصور.

( الطعن رقم ١٣٩٠ لسنة ٦٩ ق - جلسة ٢٠٠٠/٧/١ لم ينشر بعد )

الشرط الصريح الفاسخ . خلو عقد البيع منه وثبوت وفاء  
الطاعين بباقي الثمن أمام محكمة الاستئناف بعرضه على وكيل  
المطعون ضده بالجلسة وقبوله العرض واستلامه المبلغ . أثره .  
امتناع إجابة طلب الفسخ . إقامة الحكم المطعون فيه قضاءه  
بالفسخ على أساس الشرط الفاسخ الضمنى وعلى أن الفسخ وقع  
وفقا للعقد من تاريخ التخلف عن السداد وأن الحكم ليس منشئا  
للفسخ بل مقرر له . خطأ .

لما كان يبين من أسباب الحكم الابتدائى الذى أيدىه الحكم المطعون فيه  
وأحال الى أسبابه انه أقام قضاءه بفسخ عقد البيع موضوع الدعوى على  
أساس الشرط الفاسخ الضمنى ، .... وكان الثابت من أسباب الحكم  
المطعون فيه وباقي أوراق الدعوى أن الطاعين قاموا بالوفاء بباقي الثمن  
أمام محكمة الاستئناف بعرضه على وكيل المطعون ضده بجلسة .....  
وقبوله لهذا العرض واستلامه المبلغ المعروض وهو ما يمنع من إجابة طلب  
الفسخ ، لما كان ذلك فإن الحكم المطعون فيه إذ أيد حكم محكمة أول  
درجة بفسخ العقد على سند من أن الفسخ وقع وفقا للعقد من تاريخ  
التخلف عن السداد وأن الحكم ليس منشئا للفسخ بل هو مقرر له رغم  
خلو العقد من الشرط الصريح الفاسخ فإنه يكون معيباً.

( الطعن رقم ٧٩٥ لسنة ٦٣ ق - جلسة ٢٠٠٠/٥/٩ لم ينشر بعد )

الإعفاء من الإعذار فى الفسخ الإتفاقي . وجوب الإتفاق  
عليه صراحة . م ١٥٨ مدنى مؤداه . تضمن العقد شرطا بإعتباره  
مفسوخا من تلقاء نفسه دون حكم قضائى . لا يعفى الدائن من  
الإعذار قبل رفع دعوى الفسخ . عدم وجود تعارض بين إعذار  
الدائن للمدين وتكليفه بالتنفيذ وبين المطالبة بالفسخ . إعتبار

م ١٠٠٩

الإعذار شرط نرفع الدعوى لوضع المدين في ربح التأخر في تنفيذ التزامه . لا يفيد من ذلك اعتبار مجرد رفع الدعوى بالفسخ إعدارا . وجوب اشتغال صحيفتها على تكليف المدين بالوفاء بالتزامه.

تنص المادة ١٥٨ من القانون المدني على أنه : يجوز الاتفاق على أن يعتبر العقد مفسوخا من تلقاء نفسه دون حاجة الى حكم قضائي عند عدم الوفاء بالتزامات الناشئة عنه وهذا الاتفاق لا يعفى من الإعذار إلا إذا اتفق المتعاقدان صراحة على الإعفاء منه . وكانت عبارة البند السابع من العقد سند الدعوى المؤرخ ١٨/١١/١٩٩١ تنص على أنه : إذا تأخر الطرف الثاني في سداد أى قسط استحق عليه حل موعد سداد باقى الثمن على المشتري فورا دون حاجة الى إعدار أو تنبيه . كما يحق للطرف الأول اعتبار العقد مفسوخا من تلقاء نفسه وبدون حكم قضائي ويكون له أيضا الحق في استرداد المحل موضوع التعامل ..... ، فإن البين من هذه العبارة أن الطرفين وإن إتفقا على أنه إذا تأخر المشتري عن سداد أى قسط مستحق عليه يحل موعد سداد باقى الأقساط دون حاجة الى إنذار أو تنبيه . إلا أنهما لم يتفقا صراحة على إعفاء البائعة من إعدار المشتري بسداد المستحق عليه من الثمن قبل رفع دعوى الفسخ ولا يغير من ذلك اتفاقهما في البند المشار إليه على اعتبار العقد مفسوخا من تلقاء نفسه دون حكم قضائي ذلك أن الشرط على هذا النحو لا يعفى من الأعذار قبل رفع دعوى الفسخ إعمالا للمادة ١٥٨ من القانون المدني السالف ذكرها وليس هناك تعارض في هذه الحالة بين إعدار الدائن للمدين وتكليفه بالتنفيذ وبين المطالبة بفسخ العقد بعد ذلك لأن الإعدار لا يعتبر تنازلا عن المطالبة بفسخ العقد بل هو شرط واجب لرفع الدعوى به ، وبالتالي يتعين حصول الإعدار في هذه الحالة - كشرط لإيقاع الفسخ بالاتفاقى - وذلك بقصد وضع المدين قانونا في وضع المتأخر في تنفيذ التزامه ، ولا ينال من ذلك ما هو مقرر من أن مجرد رفع الدعوى بالفسخ يعد إعدارا للمدين ، إذ أن شرط ذلك أن تشتمل صحيفتها على تكليف الأخير بالوفاء بالتزامه .

( الطعن رقم ٤٨٩٩ لسنة ٦٨ ق - جلسة ٢٧/٢/٢٠٠٠ لم ينشر بعد )

(١) عند فسخ العقد أو انتهائه يكون للمحكر ان يطلب إما ازالة البناء والغراس أو استبقاءهما مقابل دفع أقل قيمتيهما مستحقى الازالة أو البقاء ، وهذا كله ما لم يوجد اتفاق يقضى بغيره.

(٢) وللمحكمة ان تمهل المحكر فى الدفع اذا كانت هناك ظروف استثنائية تبرر الامهال . وفى هذه الحالة يقدم المحكر كفالة لضمان الوفاء بما يستحق فى ذمته .

أحكام القضاء:

اختيار المحكر ازالة البناء طبقا للمادة ١٠١٠ من القانون المدنى بعد انتهاء المحكر - عدم انتداب المحكمة خبيرا لتقدير قيمة هذا البناء - لا خطأ.

لما كانت الفقرة الأولى فى المادة ١٠١٠ من القانون المدنى التى تواجه تسوية حساب البناء أو الغراس عند انتهاء المحكر تجعل للمحكر الخيار بين ان يطلب إما ازالة البناء أو الغراس أو استبقاءهما مقابل دفع أقل قيمتيهما مستحقى الازالة أو البقاء ، وكان الثابت فى الأوراق أن المطعون ضدها الأولى قد طلبت - استعمالا لحقها فى الخيار - ازالة البناء وقضى لها بهذا الطلب فان الحكم اذ لم يستجب لطلب ندب خبير لتقدير قيمة البناء تأسيسا على أن المطعون ضدها الأولى قد اختارت طلب الازالة لا يكون قد خالف القانون .

(الطعن رقم ٣٨٩ لسنة ٣٣ ق - جلسة ١٤/٣/١٩٦٧ س ١٨ ص ٦١٨)

قعود الطاعنة عن تنفيذ حكم فسخ عقد المحكر وقبولها بقاء المستحكر ينتفع بالعين مقابل الأجرة المبينة بالعقد. مفاده النزول عن التمسك بالحكم عدم ضرورة إبرام عقد جديد بالمحكر فى هذه الحالة .

م ١٠١٠

عدم قيام الطاعنة - وزارة الأوقاف - بتنفيذ الحكم الصادر بفسخ الحكر ، وقبولها بقاء المستحكر ينتفع بالعين المحكرة مقابل الأجرة المبينة بعقد الحكر المقتضى بفسخه حتى تم إستبدالها سنة ١٩٦٢ ، يتضمن تنازلها عن التمسك بالحكم الصادر بالفسخ ، وبالتالي فإنه لا تكون هناك حاجة لإبرام عقد جديد يجب إفراغه فى الشكل الذى تطلبه القانون المدنى فى المادة ١٠٠٠ منه .

(الطعن ١٧٠ لسنة ٣٧ ق - جلسة ١٩٧٢/٣/٢٣ من ٢٣ ص ٤٩٩)

نزع ملكية الأرض المحكرة هي وما عليها من بناء للمنفعة العامة . أثره . فسخ عقد الحكر للمحتكر ثمن البناء وللوقف ثمن الأرض .

نزع ملكية الأرض المحكرة هي وما عليها من بناء للمنفعة العامة - وعلى ماجرى به قضاء هذه المحكمة - يترتب عليه حتما ان يفسخ عقد الحكر ويسقط ما كان للمحتكر من حق البقاء والقرار ، ولا يكون له إلا ثمن بنائه ، أما الوقف فيكون له كل ثمن الأرض .

(الطعن رقم ٣٨٤ لسنة ٤٣ ق - جلسة ١٩٧٧/١/١٨ من ٢٨ ص ٢٥٥)



م ١٠١١

### مادة ١٠١١

ينتهي حق الحكر بعدم استعماله مدة خمس عشرة سنة  
الا اذا كان حق الحكر موقوفا فينتهى بعدم استعماله مدة  
ثلاث وثلاثين سنة .

#### أحكام القضاء :

انه لما كانت الشريعة تقضى بأنه اذا خرب البناء المحتكر ، أو جف  
شجره ، ولم يبق لهما أثر فى أرض الوقف ، ومضت مدة الاحتكار ، فإن  
الأرض تعود الى جهة الوقف ، ولا يكون للمحتكر ولا لورثته حق البقاء  
واعادة البناء ، وبأنه اذا لم يمكن الانتفاع بالعين المؤجرة فان العقد  
ينفسخ وتسقط عن المحتكر أجرة المدة الباقية ، لما كان ذلك وكان نزع ملكية  
الأرض المحكورة هى وما عليها من بناء للمنفعة العامة يترتب عليه حتما أن  
يفسخ عقد الاحتكار ويسقط ما كان للمحتكر من حق البقاء والقرار ، ولا  
يكون له الا ثمن بنائه . أما الوقف فيكون له كل ثمن الأرض .

(الطعن رقم ٦٣ لسنة ٩ ق - جلسة ١١/١/١٩٤٠)

انه وقد زالت صفة الوقف عن الأعيان الموقوفة وفقا لأهليا بمقتضى  
المرسوم بقانون رقم ١٨٠ لسنة ١٩٥٢ ، وانحصرت الاحكار أما فى  
الأراضى الغير موقوفة أصلا أو الأراضى الموقوفة وفقا خيريا فان لازم ذلك  
ان تنصرف عبارة « الأعيان الموقوفة » فى القوانين رقم ٦٤٩ لسنة ١٩٥٣  
و ٢٩٥ لسنة ١٩٥٤ و ٦٢ لسنة ١٩٦٠ التى تعاقب صدورها بعد المرسوم  
بقانون رقم ١٨٠ لسنة ١٩٥٢ بغية تنظيم انهاء حق الحكر - ودون حاجة  
الى تحديد - الى تلك الأعيان التى بقيت لها صفة الوقف بعد صدور  
المرسوم بقانون ١٨٠ لسنة ١٩٥٢ وهى الأعيان الموقوفة على غير الخيرات  
فقط .

(الطعن رقم ٣٨٩ لسنة ٣٣ ق - جلسة ١٤/٣/١٩٦٧ س ١٨ ص ٦١٨)

م ١٠١١

إذا كان الحكم المأمون فيه قد اقام قضاءه على «أن الإحتكار من وضع فقهاء الشريعة الإسلامية وهو عندهم عقد إيجار يعطى للمحتكر حق البقاء والقرار على الأرض المحكورة مادام يدفع أجر المثل ونصوا على أنه لو خرب بناء المحتكر أو جف شجره ولم يبق لهما أثر في أرض الوقف ومضت مدة الإحتكار عادت الأرض إلى جهة الوقف ولم يكن للمحتكر ولا لورثته حق البقاء وإعادة البناء ونصوا أيضا على أنه إذا لم يمكن الإنتفاع بالعين المؤجرة يفسخ العقد وتسقط الأجرة عن المحتكر عن المدة الباقية . وأنه تطبيقا لهذه النصوص يبين أن العقار المحكر وقد نزع ملكيته واستولت عليه الحكومة قد أصبح لا يمكن الإنتفاع به وبذلك أنفسخ عقد الحكر وبإنفساخه تعود الأرض للوقف خالية من حق البقاء والقرار ويكون للوقف وحده حق الحصول على ثمن الأرض ... وأن هذه القواعد لا تختلف في روحها عما نصت عليه المادة ٢٧٠ من القانون المدني - القديم - إذ ورد بها أنه إذا هلك العين المؤجرة هلاكاً كلياً يفسخ عقد الإيجار حتماً ولا شك أن نزع الملكية نوع من الهلاك التام ومادام أن عقد الإحتكار لا يخرج عن كونه نظير عقد إيجار فإن نزع ملكية الأرض المحكورة وما عليها من بناء يترتب عليه حتماً فسخ عقد الإحتكار ويسقط بذلك ما كان للمحتكر من حق البقاء والقرار ولا يكون له في هذه الحالة إلا ثمن بنائه وأما الوقف فله كل ثمن الأرض ، فإن هذا الذي أقيم عليه الحكم لا مخالفة فيه للقانون على ما جرى به قضاء هذه المحكمة - ولا محل لتباس حالة نزع الملكية للمنفعة العامة على حالة الإستبدال لأنه يراعى عند تقدير ثمن الأرض في الحالة الأخيرة أن الأرض مثقلة بما للمحتكر من حق البقاء والقرار عليها وهو عيب ينقص من قيمتها أما في حالة نزع الملكية للمنفعة العامة فإن حق البقاء يزول بفسخ عقد الإيجار .

(الطعن رقم ١٤٣ لسنة ٢٤ق - جلسة ١٩٥٨/١٢/٢٥ ص ٩ ص ٨١٦)

إذا كان الطاعن طلب أخذ أرض النزاع بالشفعة مستندا الى المادة ٩٣٦ من القانون المدني وذلك باعتباره مستحكرا لتلك الأرض ومالكا للبناء المقام عليها بموجب عقد الحكر المؤرخ أول يناير سنة ١٩٢٨ . وكان

م ١٠١١

الحكم الابتدائي الذي أيده الحكم المطعون فيه وأحال الى أسبابه قد أقام قضاءه برفض طلبه تأسيسا على أن ملكية المطعون ضدها الأولى لأرض النزاع قد أصبحت خالصة لها بموجب المرسوم بقانون رقم ١٨٠ لسنة ١٩٥٢ الذي ألغى الوقف على غير الخيرات بما استتبع انهاء كل حكر كان مرتبا عليها ، فان هذا الذي أقام عليه الحكم قضاءه يكون صحيحا في القانون .

(الطعن ٣٨٩ لسنة ٣٣ ق - جلسة ١٤/٣/١٩٦٧ س ١٨ ص ٦١٨)

عقد إستبدال الحكر - عقد بيع بطريق المزايدة . له نفس آثار عقد البيع الإختياري أو حكم إيقاع البيع الصادر من قاضي البيوع . حق المستحكر في خمس الثمن لا ينشأ إلا من تاريخ توقيع وزير الأوقاف على عقد الإستبدال عدم سقوط دعوى المطالبة بهذا الحق إلا بمضى ١٥ سنة على إستحقاقه بعد تمام العقد بتوقيع وزير الأوقاف .

تنص المادة التاسعة من القانون رقم ٩٢ لسنة ١٩٦٠ - بشأن إعادة تنظيم انهاء الحكر على الأعيان الموقوفة - على ان « عقد الاستبدال يتم بالتوقيع عليه من وزير الأوقاف ويشهر العقد ، وهذا العقد وهو بمثابة عقد بيع أجرى بطريق المزايدة ، وتترتب على صدوره ذات الآثار التي تترتب على انعقاد البيع الاختياري أو حكم ايقاع البيع الذي يصدره قاضي البيوع ، ومن تاريخ توقيع وزير الأوقاف على عقد الاستبدال ينشأ حق المستحكر في خمس الثمن ، اذ يعتبر هذا العقد سنده في المطالبة بنصيبه في ثمن العين المستبدلة ، أما قبل تمام عقد الاستبدال بتوقيع وزير الأوقاف عليه فلا يكون حق المستحكر في النصيب المذكور قد نشأ حتى يمكنه خصمه من كامل الثمن الذي رسا به مزاد انعين المستبدلة ، وبالتالي فان دفع المستحكر لكامل الثمن شاملا نصيبه فيه وهو الخمسان ، هو دفع لدين مستحق عليه ، لا دفع لدين غير مستحق . وإذا كان هذا النصيب في ثمن العين المستبدلة هو دين عادي نشأ في ذمة وزارة الأوقاف بعد انعقاد عقد الاستبدال بمقتضى نص المادة الثانية من القانون رقم ٩٢

م ١٠١١

لسنة ١٩٦٠ . فان دعوى المطالبة به لا تسقط الا بمضى خمس عشرة سنة على تاريخ استحقاقه بعد تمام عقد الاستبدال بتوقيع وزير الأوقاف عليه .

(الطعن ١٧٠ لسنة ٣٧ ق - جلسة ١٩٧٢/٣/٢٣ س ٢٣ ص ٤٩٩)

نزع ملكية الأرض المحكرة هي وما عليها من بناء للمنفعة العامة أثره . فسخ عقد الحكر . للمحتكر ثمن البناء وللوقف ثمن الأرض .

ملكية الأرض المحكرة هي وما عليها من بناء للمنفعة العامة وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - يترتب عليه حتما أن يفسخ عقد الحكر ويسقط ما كان للمحتكر من حق البقاء و القرار ، ولا يكون له إلا ثمن بنائه ، أما الوقف فيكون له كل ثمن الأرض .

(الطعن رقم ٣٨٤ لسنة ٤٣ ق جلسة ١٩٧٧/١/١٨ س ٢٨ ص ٢٥٥)

إنهاء الحكر ق ٩٢ لسنة ١٩٦٠ . شرطه . صدور قرار به من وزير الأوقاف وإتباع الإجراءات المنصوص عليها في ذلك التمانون .

النص في المادة الأولى من القانون رقم ٩٢ لسنة ١٩٦٠ على أن ينتهى الحكر بقرار من وزير الأوقاف على أن يتم إنهاء . جميع الأحكار فى مدة لا تجاوز خمس سنوات من تاريخ العمل بالقانون مفاده أن المشرع إستلزم لإنهاء الحكر من جانب المطعون ضدها الثانية صدور قرار بذلك من وزير الأوقاف وإتباعا للإجراءات المنصوص عليها فى ذلك القانون فلا تشرب على الحكم المطعون فيه إذا هو رتب على عدم إتخاذ الإجراءات المشار إليها بقاء حق الحكر قائما .

إنهاء حق الحكر على الأعيان الموقوفة بقوة القانون . شرطه . أن تكون الأعيان المحكرة غير مشغولة ببناء أو غراس عند بدء العمل بالقانون ٤٣ لسنة ١٩٨٢ شغل الأعيان بشئ من ذلك . أثره . ضرورة صدور قرار من وزير الأوقاف بالإنهاء دون نظر إلى من أقامها .



م ١٠١١

النص في المادة الأولى من القانون رقم ٤٣ لسنة ١٩٨٢ على أن  
« يعتبر حق الحكر منتهيا دون تعويض في الأعيان الموقوفة الخالية من أى بناء  
أو غراس عند العمل بهذا القانون وتعتبر الأرض ملكا خالصا لجهة الوقف  
ولا يعتد بأى بناء أو غراس تقام في الأرض الفضاء المحكرة بعد العمل بهذا  
القانون » والنص في المادة الثانية من ذات القانون على أنه « ينتهى حق الحكر  
على الأعيان الموقوفة المشغولة بناء أو غراس بقرار يصدره وزير  
الأوقاف ..... يدل على أن حق الحكر ينتهى بقوة القانون دون إتخاذ أى  
إجراء متى كانت أعيان الوقف المرتب عليها حق الحكر فضاء غير مشغولة  
ببناء أو غراس عند بدء العمل بالقانون أما تلك المقام عليها بناء أو بها  
غراس فلا ينتهى حق الحكر شئ شأنها إلا بقرار يصدره وزير الأوقاف  
يستوى فى ذلك أن يكون من أقام البناء أو غرس الغراس صاحب حق الحكر  
أم أحد غيره ذلك أن إنهاء حق الحكر بقوة القانون منوط بأن تكون أعيان  
الوقف المحكرة خالية وقت بدء سريان القانون سالف الذكر دون النظر إلى  
من شغلها سواء بالبناء أو الغراس ومن مقتضى ذلك أنه يتعين لإنتهاء  
الحكر بقوة القانون أن يثبت أن الأرض الموقوفة المحكرة كانت خالية من أى  
بناء أو غراس عند بدء العمل بالقانون رقم ٤٣ لسنة ١٩٨٢ فى يوم  
١٩٨٢/٦/٢٥ .

(الطعن رقم ١٨٦ لسنة ٥٣ ق جلسة ١٣/١١/١٩٨٣ ص ٣٤، ١٥٨٩)

م ١٠١٢

### مادة ١٠١٢

(١) من وقت العمل بهذا القانون لا يجوز ترتيب حق حكر على أرض غير موقوفة ، وذلك مع عدم الاخلال بحكم المادة ١٠٠٨ الفقرة الثالثة .

(٢) والاحكار القائمة على أرض غير موقوفة وقت العمل بهذا القانون تسرى في شأنها الأحكام المبينة في المواد السابقة.

#### أحكام القضاء:

حظر إنشاء الأحكار على الأراضي غير الموقوفة وقصر ترتيب حق الحكر منذ العمل بالقانون المدني الجديد في ١٥/١٠/١٩٤٩ على الأراضي الموقوفة وفقاً خيراً . خضوع الأحكار على الأراضي غير الموقوفة القائمة في هذا التاريخ لأحكام هذا القانون بشأن الحد الأقصى لمدة التحكير . مؤداه . تعيين مدة أطول أو إغفال تعيين تلك المدة . اعتبار الحكر معقوداً لمدة ستين سنة . المادتان ٩٩٩ ، ١٠٠٨ من القانون المدني .

النص في الفقرتين الأولى والثانية من المادة ١٠١٢ من القانون المدني على أنه : (١) من وقت العمل بهذا القانون لا يجوز ترتيب حق حكر على أرض غير موقوفة ، وذلك مع عدم الاخلال بحكم المادة ١٠٠٨ الفقرة الثالثة (٢) والأحكام القائمة على أرض غير موقوفة وقت العمل بهذا القانون تسرى في شأنها الأحكام المبينة في المواد السابقة ، يدل على أن المشرع إتجه الى تضيق نطاق الحكر فمنع الاحتكار على الأراضي غير الموقوفة وبذلك يكون قد قصر ترتيب حق الحكر منذ تاريخ العمل بهذا القانون في ١٥ أكتوبر ١٩٤٩ على الأراضي الموقوفة وفقاً خيراً بعد الغاء الوقف الأهلي وأخضع المشرع الأحكار القديمة على أرض غير موقوفة والقائمة وقت العمل بأحكام هذا القانون لنص المادة ٩٩٩ منه التي حددت الحد الأقصى لمدة التحكير بجعلها ستين سنة فاذا عينت مدة أطول أو أغفل تعيين المدة اعتبر الحكر معقوداً لمدة ستين سنة .

(الطعن رقم ٨٧١ لسنة ٦٠ ق-جلسة ٢٣/١١/١٩٩٤ لم ينشر بعد)

م ١٠١٣

### مادة ١٠١٣

بعض أنواع الحكر:

(١) عقد الإيجارتين هو أن يحكر الوقف أرضا عليها بناء في حاجة الى الاصلاح مقابل مبلغ منجز من المال مساو لقيمة هذا البناء ، وأجرة سنوية للأرض مساوية لأجر المثل .

(٢) وتسرى عليه أحكام الحكر الا فيما نصت عليه الفقرة السابقة .

م ١٠١٤

### مادة ١٠١٤

(١) خلو الانتفاع عقد يؤجر به الوقف عينا ولو بغير اذن القاضى مقابل أجره ثابتة لزمن غير معين .

(٢) ويلتزم المستأجر بمقتضى هذا العقد أن يجعل العين صالحة للاستغلال ، ويحق للوقف ان يفسخ العقد فى أى وقت بعد التنبيه فى الميعاد القانونى طبقا للقواعد الخاصة بعقد الاجارة على شرط ان يعرض الوقف المستأجر عن النفقات طبقا لأحكام المادة ١٧٩ .

(٣) وتسرى عليه الأحكام الخاصة بإيجار العقارات الموقوفة دون اخلال بما نصت عليه الفقرتان السابقتان .

أحكام القضاء :

ماهية الحكر - هل هو حق عينى - التحدى بنصوص المادتين ١٠٨٦ ، ١٠٨٧ من مشروع القانون المدنى فى غير محله .

القول بأن الحكر حق عينى بل هو حق متداخل مع ملكية المالك الأصلى والتحدى بنصوص المادتين ١٠٨٦ ، ١٠٨٧ من مشروع القانون المدنى الجديد ، مردود بأنه يبين مما ورد بالأعمال التحضيرية فى باب الحكر ان المشرع انما أراد تقنين أحكام الشريعة الاسلامية على الوجه الذى أقره القضاء كما يبين منها ان لجنة القانون المدنى بمجلس الشيوخ لم توافق على نصوص المادتين ١٠٨٦ ، ١٠٨٧ من المشروع واستبدلت بهما فى بادئ



م ١٠١٤

الأمر نص المادة ١٠١٢ من مشروعها وكان هذا النص يجعل الاستبدال اجباريا على صاحب الرقبة نظير كل قيمة الأرض المخكرة لا نظير ثلث قيمتها ثم قدم اقتراح بحذف المادة ١٠١٢ واعادة النصوص التي وردت في المادتين ١٠٨٦، ١٠٨٧ من المشروع كما أقره مجلس النواب وقد ورد بتقرير اللجنة الاضافى ما يلى : ولم تر اللجنة الأخذ بهذا الاقتراح على اطلاقه وانما أقرت حذف المادة المقترح حذفها دون ان تستعيض عنها بنص آخر حتى لا تقطع بالرأى فى مسألة تعارضت فيها المصالح والحقوق تعارضا يستعصى على التوفيق ويحسن ان تترك هذه الحقوق والمصالح على حالها الى أن يصدر فى شأنها تشريع خاص .

(الطعن ١٤٣ لسنة ٢٤ ق - جلسة ١٩٥٨/١٢/٢٥ س ٩ ص ٨١٦)

م ١٠١٥

### الفصل الثالث

### حق الارتفاق

#### مادة ١٠١٥

الارتفاق حق يحد من منفعة عقار لفائدة عقار غيره يملكه شخص آخر، ويجوز ان يترتب الارتفاق على مال عام ان كان لا يتعارض مع الاستعمال الذى خصص له هذا المال.

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل فى نصوص القانون المدنى بالاقطار العربية المواد التالية :

السورى م ٩٦٠ واللىبى ١٠١٨ والعراقى ١٢٧١ واللبنانى ٥٦ من قانون الملكية العقارية و٩٥٨ كويتى و١٣٦٢ من قانون المعاملات المدنية لدولة الإمارات العربية المتحدة .

أحكام القضاء:

إن التنازل عن حقوق الارتفاق كما يكون مريحا يجوز أن يكون ضميا ، إذ القانون لم يشترط لتحقيقه صورة معينة . فإذا استخلصت المحكمة هذا التنازل من أن الجار الذى يطالب جاره باحترام شروط عقده وقيوده قد خالف هو الآخر شروط عقد شرائه وقيوده كما خالفها كثير من سكان هذا الحى مما يقوم معه العذر فى الاعتقاد بسقوط تلك الحقوق . فإنها تكون قد استخلصت هذا التنازل استخلاصا سائغا من وقائع تؤدى إليه ، ولا يكون على حكمها معقب فى ذلك لتعلقه بأمر موضوعى .

( الطعن ٧٠ لسنة ١٢ق - جلسة ١٩٣١/٤/٢٢ ) (١)

---

(١) راجع فى هذا الموسوعة الذهبية المرجع السابق ج ٢ ص ٥٧٢ ومابعدها.

لقاضى الموضع السلطة التامة فى بحث ما يقدم من أدلة الدعوى على وجد صحيح وفى موازنة بعضها ببعض وترجيح ما تضمنت نفسه إلى ترجيح منها . فإذا كان الأساس الذى بنيت عليه دعوى التعويض هو أن وزارة الأعمال قطعت مصرفا كان يستعمله المدعى مصرف مياه أطيان له . وأن هذا الفعل قد ترتب عليه بوار أطيانه ، وقضى الحكم الابتدائى برفض الدعوى استنادا إلى أن الحكومة لم يقع من جانبها خطأ مستوجب للتعويض . وأمام محكمة الاستئناف عرض أساس آخر للدعوى وهو اكتساب وجود حق الارتفاق بالصرف على أرض الحكومة اكتسبه المدعى بالتقادم فنقضت له بالتعويض بناء على ذلك . وعلى أن الوزارة قطعت مشرف عند أنشائها التربة التى أنشأتها ، وكانت الأدلة التى ساقها الحكم لاثبات اكتساب حق الارتفاق بالتقادم تنحصر فى أن الوزارة لم تنكر على طالب التعويض دعواه به إلا أمام محكمة الاستئناف ، وسكتت عن الدفع بعدم وجوده طوال المدة التى استغرقتها الدعوى أمام محكمة الدرجة الأولى ، وكذلك فى أقوال طالب التعويض الذى قرر أن المصرف أنشئ فى سنة ١٨٩٣ . وفيما قرره خبير إثبات الحالة من أنه وجد فى الطبيعة مصرفين مارين بها من زمن بعيد . فإن هذه الأدلة لا تؤدى إلى النتيجة التى استخلصتها المحكمة منها . وذلك لأن سكوت الوزارة أمام محكمة الدرجة الأولى لا يؤخذ منه تسليما بحق الارتفاق ، إذ الدفاع وقتئذ لم يكن دائرا حول وجود هذا الحق أو عدم وجوده وإنما كان دائرا حول ما إذا كان إنشاء التربة التى أنشأتها الوزارة قد ترتب عليه ضرر لأرض طالب التعويض أو لم يترتب ، ولأن قول المدعى أن المصرف أنشئ فى سنة ١٨٩٣ لا يمكن اعتباره دليلا فى هذا الصدد لصدوره من نفس المدعى بالحق المتنازع عليه ، ولأن ما قرره الخبير ليس إلا عبارة مجهلة لا يمكن أن يؤخذ منها توافر شرط تكامل المدة اللازمة لاكتساب حق الارتفاق بالتقادم وإذن فإن هذا الحكم يكون قد لحقه العيب فى الاستناد والقصور فى الأسباب ويتعين نقضه .

( الطعن رقم ٥٦ لسنة ٩ق - جلسة ١٤/٣/١٩٤٠ )

م ١٠١٥

الحكم بثبوت حق الارتفاق يجب أن يبين فيد جميع العناصر الراقعية اللازمة لثبوته من وضع اليد ومظهره ومبدئه . وذلك لكي تتمكن محكمة النقض من مراقبة صحة تطبيق القانون . فإذا اقتصر الحكم الصادر بثبوت حق الارتفاق بالرى من ترعة على القول بأنه تبين من تقرير الخبير أن « لأرض الوقف سواقي ومرأى تأخذ المياه من هذه التربة ، وأن حالتها تدل على أنها عملت من زمن قديم جدا ، فحق الرى اذن من هذه التربة قد ثبت قانونا لأرض الوقف منذ كانت هذه التربة مروى قبل أن توسعها الحكومة » فهذا الحكم يكون مشوبا بالقصور متعينا نقضه .

( الطعن رقم ٢٢ لسنة ١٠٠ ق - جلسة ١٩٤١/١/٢٣ )

لا تزول يد صاحب الحق على العين بمجرد سكوته عن الإنتفاع بها ، بل يجب لذلك أن تكون قد اعترضتها يد للغير تتوافر فيها الشروط القانونية . فإذا كان صاحب الارتفاق على مروى لم يستعمل حقه فى الرى منها منذ عشر سنوات فإن مجرد هذا الترك للاستغناء لا يكون له تأثير فى وضع يده عليها . وإذن فمحاولة صاحب الأرض التى تمر فيها المروى إقامة سور عليها تعد تعرضا ليد صاحب الارتفاق معطلا لحقه .

( الطعن رقم ٧٧ لسنة ١٠٠ ق - جلسة ١٩٤١/٢/١٣ )

إن مجرد تعديل حالة الأمكنة أو طبيعة الأعمال المعدة لضمان استعمال الارتفاق لا يترتب عليه قانونا زوال حق الارتفاق اذا كان ذلك لم يتناول الا طريقة الاستعمال فقط ولم يتعداها الى الحق نفسه .

( الطعن رقم ٨ لسنة ١٠١ ق - جلسة ١٩٤١/٤/٢٤ )

ان حق الارتفاق المكتسب بالتراضى يجب أن يبقى ويستمر بشكله فى حدوده التى بدأ بها ، فلا يملك أحد من المنتفعين به العبث به أو



استعماله في غير مصلحة نه أو مجرد العنت والإساءة إلى الغير . ففي دعوى بطلب الحكم بمنع تعرض المدعى عليه للمدعى في صرف مياه أرضه في مصرف معين وإزالة ما به من السدود والعوائق اذا دفع المدعى عليه الدعوى بأن المدعى وأن كان له حق الارتفاق بالمصرف إلا أنه لم يدع حقه هذا على حالته وقت التعاقد بل إنه غير منه بأن أقام نضاحه على أطيانه ليستعين بها على صرف المياه وما دام هو قد فعل هذا فانه يكون من حقه هو أن يمنعه من الصرف بوضع سدود في المصرف - اذا دفع بهذا وحصلت المحكمة من وقائع الدعوى طريقة انتفاع الطرفين بحق الارتفاق المقرر باتفاقهما ، وتبينت أن المدعى كان هو البانيء باحداث التغيير في طبيعة هذا الحق باقامة النضاحه عليه وأن المدعى عليه لم يكن منه الا أن وضع سدا في المصرف أمام أرضه ليحول دون مرور مياه الصرف فيه حتى يحمي أرضه من الضرر الذي يلحقها من جراء ذلك ، كما استظهرت أن المدعى لم يمتز على انتفاعه بالتغيير الذي احدثه الا فترة وجيزة لا تستاهل حماية وضع اليد ، وبناء على ذلك قضت برفض الدعوى فان حكمها يكون مطابقا للقانون .

( انظر رقم ٣٢ لسنة ١٤ ق - جلسة ١٤/١٢/١٩٤٤ )

ان حقوق الارتفاق ، ومنها حق الشرب ، انما يجوز اكتسابها بالتقادم اذا ما توافرت اركان وضع اليد المكسب للملكية المقررة بالمادة ٧٦ من القانون المدني . فاذا قضت المحكمة باكتساب حق الشرب بالتقادم وجب عليها أن تبين في حكمها العناصر الواقعية اللازمة لثبوته ، من وضع اليد وصفته ومظهره واستمراره طوال ائدة انكسبه له ، حتى يتيسر محكمة النقض مراقبة صحة تطبيق القانون فإذا كان الحكم الذي قضى بثبوت ذلك الحق خاليا من بيان العناصر الواقعية التي تفيد أن مدعيه كان يستعمل الفتحة المتنازع عليها لرى أرضه من مياه الراحة : وأن استعماله

١٠١٥م

لها فى هذا الغرض كان ظاهرا غير غامض ، ومستمرأ مدة خمس عشرة سنة ، فهذا يكون قصورا فى التسبب بعبه ويستوجب نقضه .

( الطعن رقم ٨ لسنة ١٥ ق - جلسة ١٩٤٥/٥/٣١ )

إذا كان الحكم - حين قضى بأحقية المدعى فى الرى والصرف من مسقى ومصرف معينين استنادا إلى اتفاق غير مسجل محرر بين المدعى عليه وبين ملاك الاطيان الأصليين الذين ألت عنهم الملكية إلى المدعى - قد اسس ذلك على أن الحق موضوع هذا الاتفاق منشأ له أو مقررا ، أن هو الا من توابع الاطيان ينتقل معها إلى من تؤول انبيهم ملكيتها ، وأن هذا الاتفاق يعتبر اشتراطا لمصلحة الغير ممن تؤول اليهم ملكية الاطيان يترتب عليه نشوء الحق مباشرة للمشتراط بلا حاجة إلى نقله بطريق الحوالة، وذلك دون أن يبين الحكم أن المدعى عليه مالك أو غير مالك لجرى المصرف والمسقى، وهل هو صاحب حق فى مياهما أم لا ، فإن كان مالكا أو صاحب حق فهل الاتفاق المذكور منشأ للحق الذى هو محله فيكون تسجيله لازما لانشاء الحق بين العاقدین أنفسهم ، أم مقرر له فلا يلزم تسجيله، أما أن لم يكن مالكا ولا صاحب حق فيكون ذلك الاتفاق مجرد تعهد بعدم التعرض من جانب المدعى عليه فيما ليس له حق فيه يكون القضاء للمدعى بالحق فى الرى والصرف غير متوقف على وجوده وعلى تسجيله - فهذا الحكم يكون معدوم الأساس معجزا محكمة النقض عن مراقبة صحة تطبيق القانون .

( الطعن رقم ١٣٥ لسنة ١٦ ق - جلسة ١٩٤٨/٣/١١ )

متى كانت محكمة الموضوع إذ قضت بتعويض المدعى عن الضرر الناشئ من حرمان أطيانه من الرى لم تستبن الفرق بين ثبوت حق ارتفاق الرى وبين مجرد حيازته التى تبيح الاجراء المؤقت الذى اسبغه القانون على واقعة الحيازة ، فأسست قضاءها على ثبوت حق الارتفاق مستندة فى ذلك

م ١٠١٥

الى الحكم الصادر بمنع تعرض المدعى عليه للمدعى فى حق ارتفاق يرى مع أن هذا الحق لم يثبت بعد وكل ما أثبتته الحكم المذكور هو مجرد حيازة ظاهرة على المسقى يحميها القانون دون بحث فى أصل الحق أو أساسه الأمر الذى كان يتعين معه على المحكمة مراعاة هذا الأساس . وإذا هى لم تفعل ولم تلق بالاً إلى مدى الفرق بينهما مما كان له أثر فى قضائها من حيث تحديد مدة التعرض وتقدير التعويض وتقويم عناصره وانسحاب أثر ذلك التقدير إلى بدء التعرض المدعى به وتحديد مقابله عن مدة سابقة مع منازعة المدعى عليه فى نشوء ملكيته فى تلك المدة فإن حكمها يكون معدوم الأساس القانونى مما يستوجب نقضه .

( الطعن رقم ٢٤٧ لسنة ٢١ ق - جلسة ١٩٥٥/٦/٢ )

لا يتم التنازل عن حق الارتفاق وفقاً للقانون الا اذا كان هذا التنازل قد حصل شهره وفقاً لقانون الشهر العقارى رقم ١١٤ لسنة ١٩٤٦ الذى حصل التنازع وقت سريانه ، وإذن فإنه يكون غير منتج النعى على الحكم بعدم الاعتداد بتنازل المشتري عن حق الارتفاق المقرر للعين المشفوع بها متى كان التنازل لم يشهر سواء حصل قبل رفع دعوى الشفعة أم بعد رفعها .

( الطعن رقم ١١٧ لسنة ٢٢ ق - جلسة ١٩٥٥/١١/١٧ )

إذا كان الحكم المطعون فيه قد أورد أن النص فى المادة ٣٠ من قانون المرافعات القديم الذى رفعت الدعاوى فى ظله صريحاً لا يعوزه جتهاد فى إن الدعاوى المتعلقة بحق ارتفاق تقدر قيمتها بقيمة العقار المقرر عليه حق الارتفاق - وأنه لا يجوز تأويل هذه العبارة الى أنها ترمى إلى لك الجزء من الأرض الذى يستعمل فيه الحق وأنه لو كان هذا صحيحاً لما بنى المشرع فى القانون المدنى الجديد بتعديل النص وجعل أساس التقدير اعتبار ربع قيمة العقار المقرر عليه الحق وليس العقار كله وذلك أسوة

م ١٠١٥

بتقدير الدعاوى المتعلقة بحق الإنتفاع كما أشارت الى ذلك المذكرة التفسيرية لهذا القانون . فإن هذا الذى قرره الحكم المطعون فيه لا مخالفة فيه للقانون .

( الطعن رقم ٣٢٥ سنة ٢٤ ق - جلسة ١٩٥٩/١/٢٢ س ١٠ ص ٨٤ )

إذا كان الحكم المطعون فيه قد أورد أن النص فى المادة ٣٠ من قانون المرافعات القديم الذى رفعت الدعوى فى ظله جاء صريحا لا يعوزه اجتهاد فى إن الدعاوى المتعلقة بحق ارتفاق تقدر قيمتها بقيمة العقار المقرر عليه حق الارتفاق - وأنه لا يجوز تأويل هذه العبارة الى أنها ترمى إلى ذلك الجزء من الأرض الذى يستعمل فيه الحق وأنه لو كان هذا صحيحا لما عنى المشرع فى القانون المدنى الجديد بتعديل النص وجعل أساس التقدير باعتبار ربع قيمة العقار المقرر عليه الحق وليس العقار كله وذلك أسوة بتقدير الدعاوى المتعلقة بحق الإنتفاع كما أشارت الى ذلك المذكرة التفسيرية لهذا القانون ، فإن هذا الذى قرره الحكم المطعون فيه لا مخالفة فيه للقانون .

( الطعن رقم ٣٢٥ لسنة ٢٤ ق - جلسة ١٩٥٩/١/٢٢ س ١٠ ص ٨٤ )

يجب فى حق الارتفاق التبعى أن يكون ضروريا للإنتفاع بحق الارتفاق الأصلى وبالقدر اللازم لتوافر هذا الإنتفاع . وإذا كانت المادة ١٠٢٣ من القانون المدنى - التى قننت ما كان مقرراً فى ظل القانون المدنى القديم - قد أجازت ، فى حالة ما اذا كان الموضع الذى عين أصلا لاستعمال حق الارتفاق قد أصبح من شأنه أن يزيد فى عبء الارتفاق أو أصبح الارتفاق مانعا من أحداث تحسينات فى العقار المرتفق به ، أن يطلب مالك هذا العقار نقل الارتفاق إلى موضع آخر متى كان استعمال الارتفاق فى وضعه الجديد ميسورا لمالك العقار المرتفق بالقدر الذى كان ميسورا به فى وضعه السابق فإنه يتأدى من ذلك جواز تعديل حق الارتفاق الأصلى فى



م ١٠١٥

الأحوال المبينة بالمادة ١٠٢٣ مدنى سالفه الذكر ومن باب أولى جواز تعديل حق الارتفاق التبعى فى تلك الأحوال كذلك .

( الطعن رقم ١١١ لسنة ٢٦ ق - جلسة ١٤/١٢/١٩٦١ س ١٢ ص ٧٨٦ )

تنص الفقرة الأولى من المادة ١٠٢٨ من القانون المدنى على أن حق الارتفاق ينتهى اذا تغير وضع الأشياء بحيث تصبح فى حالة لا يمكن فيها استعمال هذا الحق ومن ثم فإذا كان الثابت من الأوراق أن منزل الطاعن الذى كان مقرراً لصاحبه حق ارتفاق المثل - قد هدم وأعيد بناؤه بوضع أصبح معه لا يحتوى على مطلات أو مناور وأصبح فى حالة لا يمكن معها استعمال حق المثل وكان المطعون فيه قد أقام قضاءه على أساس زوال ذلك الحق فإنه لا يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون .

( الطعن رقم ١١١ لسنة ٢٦ ق - جلسة ١٤/١٢/١٩٦١ س ١٢ ص ٧٨٦ )

تقضى المادة ١٠١٧ من القانون المدنى بأن على من يتمسك بأنه اكتسب حق ارتفاق بتخصيص المالك الأصلى أن يثبت أن العقار المملوك له والعقار الذى يدعى أنه اكتسب عليه حق ارتفاق كانا مملوكين للمالك واحد وأنه أثناء اجتماع ملكية العقارين أقام المالك الأصلى علاقة تبعية بينهما من شأنها أن تعتبر ارتفاقاً ظاهراً لو أن العقارين كانا مملوكين لملاك مختلفين وأن هذه العلاقة بين العقارين استمرت الى ما بعد انفصال ملكيتهما وذلك ما لم يتضمن التصرف الذى ترتب عليه انفصال ملكية العقارين شرطاً صريحاً يخالف ذلك .

( الطعن رقم ٢٦٩ لسنة ٣٣ ق - جلسة ٧/٢/١٩٦٧ س ١٨ ص ٣١٢ )

يجوز التنازل عن حقوق الارتفاق ، وقد يكون هذا التنازل صريحاً أو ضمناً والقانون لا يشترط لتحقيقه صورة معينة ، فإذا كان الثابت

م ١٠١٥

بتقريرات الحكم المطعون فيه أن الشركة الطاعنة أقامت دعواها بالتعويض والإزالة تأسيسا على أن قيود البناء الواردة في شروط البيع هي حقوق ارتفاق عينية مقررة على قطعة الأرض محل عقد المطعون عليه لمنفعة باقى القطع فى المنطقة ، واستخلص الحكم تنازل الطاعنة الضمنى عن حقوق الارتفاق المقررة على عقار المطعون عليه بشروط البيع من تجاوزها عن مخالفات كثيرة لقيود البناء المقررة على العقارات الأخرى بالمنطقة ومن تنازل الجيران الملاصقين لعقار المطعون عليه صراحة عن هذه الحقوق . فإن استخلاص الحكم للتنازل على هذا النحو هو استخلاص سائغ تؤدى مقدماته الى النتيجة التى إنتهى إليها ويترتب عليه أن يصبح المطعون عليه فى حل من الإلتزام بحقوق الإرتفاق المقررة على عقاره لإنتفاء سبب هذا الإلتزام والحكمة منه . ولاعبرة فى هذا الخصوص بالأسباب التى دعت الشركة الى التنازل لبعض الملاك عن هذه الإرتفاقات.

( الطعن رقم ١٠٢ لسنة ٣٤ ق - جلسة ١٤/١١/١٩٦٧ ص ١٨ ص ١٦٦٨ )

ان البيع ينتقل الى المشتري بالحالة التى حددها الطرفان فى عقد البيع ، وإذ كان الثابت أن البائعتين للطاعنة قد صرحتا فى عقد البيع بنفى وجود أى حق ارتفاق للعقار المبيع . فإن القول بانتقال هذا الحق الى المشتري رغم وجود النص المانع يكون على غير أساس.

(الطعن ٤٥٩ لسنة ٣٥ ق - جلسة ١٥/١/١٩٧٠ ص ٢١ ص ١١٢)

عقد البيع العقارى - ولو لم يكن مشهورا - ينقل الى المشتري جميع الحقوق المتعلقة بالمبيع والدعاوى المرتبطة به بما فى ذلك طلب نفي حق الإرتفاق .

(الطعن ٥١٣ لسنة ٣٧ ق - جلسة ٢٥/١/١٩٧٣ ص ٢٤ ص ٩٨)

م ١٠١٥

إذا كان الحكم المطعون فيه قد عرض الى مصدر حق الطاعن محل النزاع بقوله ان منشأ هذا الحق هو عقد شرائه للعقار المجاور وقد نص فيه على حق الركوب وإنتهى فى تكييفه لهذا الحق من واقع مصدره وما صرحت به هيئة التصرفات بمحكمة مصر الابتدائية الشرعية من إجراء فتحتين فى حوائط الدكان وفتح ثقب فى سقفه ليتمكن المستأجر من سلف الطاعن من الوصول الى شقته بالملك المجاور الى أنه حق ارتفاق مستندا الى مبررات ساقها ومن شأنها أن تؤدى الى النتيجة التى إنتهى إليها ورتب على ذلك إنتهاء حق الارتفاق بهدم العقار الخادم طبقا للمادة ١٠٢٦ من القانون المدنى . وما قاله الحكم من ذلك صحيح ولا مخالفة فيه للقانون .

( الطعن ٢٩٧ لسنة ٣٨ ق - جلسة ١٩٧٤/١٢/٩ س ٢٥ ص ١٣٧٣ )

التنازل الصريح هو الذى يصدر من صاحبه فى عبارة واضحة تدل على ذلك ولا تحمل التأويل . وإذا كانت العبارة التى وردت فى عقد شراء سلف الطاعن من أن العقار خال من أى حق من حقوق الارتفاق لم تصدر من سلف المطعون ضده - مدعى حق الارتفاق - وكل ما يمكن نسبته الى ذلك السلف فى هذا الصدد أنه وقع كشاهد على العقد المتضمن لها دون اجازة صريحة لما ورد فيه ، وهذا لا يعنى انه قد تنازل صراحة عن حق الارتفاق المقرر لمنزله على العقار موضوع العقد ، وكان التنازل الضمنى عن الارتفاق قد نفاه الحكم - بما له من سلطة تقديرية فى استخلاص القرائن متى كان استخلاصه سائغا - بما قاله من أن عدم اعتراض سلف المطعون ضده على تعدى الطاعن لا يسقط حقه ، وان ليس فى الأوراق ما يفيد تنازله عن هذا الحق ، وهو منه سائغ ومقبول ، فإن النعى عليه بالخطأ فى تطبيق القانون يكون على غير أساس .

( نقض جلسة ١٩٧٥/١/٨ س ٢٦ ص ١٤٢ )

م ١٠١٥

متى كان الحكم المطعون فيه قد استخلص من أوراق الدعوى أن والد المطعون ضده بإعتباره مالكا أصليا قد أقام المنزلين ، وترك أرضا فضاء منحصرة بينهما محدودة بمبانيهما ومباني الغير ، ولا توجد وسيلة للوصول إليها الا من داخل هذين المنزلين . وأنه ثبت من معاينة الخبير وجود مطلات بمنزل المطعون ضده على تلك الأرض فيكون المالك قد خصص تلك الأرض لمنفعة هذين المنزلين وأنشأ بها علاقة تبعية بينهما تدل على وجود حق ارتفاق لو أن العقارين كانا مملوكين لملاك مختلفين وهو استخلاص سائغ ومقبول . فإنه يكون قد طبق القانون على وجهه الصحيح ، ولا يغير من ذلك كون انشاء منزل المطعون ضده وفتح المطلات فيه على الأرض المجاورة سابقا على تملك والده لتلك الأرض وبنائه منزل الطاعن عليها . لأن فتح المطلات على الأرض في مذهب الحكم ليس هو العلاقة الظاهرة التي أنشأ بها المالك الأصلي علاقة التبعية بين العقارين وإنما العلامة الظاهرة التي عناها الحكم هي ترك جزء من الأرض محصورا بين المنزلين مع بقاء مطلات في منزل المطعون ضده تقع عليه ، وهذا الوضع تم في وقت تملك والد المطعون ضده للعقارين ، وعندما اختلف الملاك بتصرف والد المطعون ضده في منزل الأخير استبقى المالك ذلك الوضع فبرز حق الارتفاق .

( نقض جلسة ١٩٧٥/١/٨ س ٢٦ ص ١٤١ )

حق الارتفاق بتخصيص المالك الأصلي - وعلى ما يستفاد من نص المادة ١٠١٧ من القانون المدني - لا ينشأ في وقت تملك المالك الأصلي للعقارين وجعله أحدهما يخدم الآخر : وإقامته بينهما علامة ظاهرة من شأنها أن تنشئ علاقة تبعية بينهما ، وإنما ينشأ هذا الحق من وقت أن يصبح العقاران مملوكين للمالكين مختلفين مع بقائهما على هذا الوضع ، اذ في استيفاء المالكين لهذا الوضع ما يدل على أنهما أرادا أن يبرزوا حق الارتفاق إلى الوجود . وقد كان كامنا ويعطله عن الظهور أن العقارين



١٠١٥

ممازكان لماك واحد . اما رتد أصبحا مملوكين مالكيين محتلفين فلم يعد  
هناك ما يمنع من ظهوره . ولا يشترط لنشوته أن يكون لازما لزوما حتميا  
للعقار الخدم .

( نقض جلسة ١٩٧٥/١/٨ س ٢٦ ص ١٤١ )

حق الارتفاق - ما هيته - لملك العقار الخادم طلب نقل  
الارتفاق إلى موضع آخر من العقار - شرطه - م ١٠٢٣ مدني -  
نفي الحكم صفة حق الارتفاق لمجرد أنه يعطل حق المالك في  
الانتفاع بملكه - خطأ في القانون .

حق الارتفاق طبقا للمادة ١٠١٥ من القانون المدني هو خدمة يؤديها  
العقار المرتفق به للعقار المرتفق فيحد من منفعة الأول ويجعله مشقلا  
بتكليف لفائدة الثاني ، وهو وأن لم يحرم مالك العقار الخادم من ملكه إلا  
أنه يوجب عليه إلا يمس في استعماله لحقوق ملكيته بحق الارتفاق . فلا  
يعرق استعماله أو ينقصه أو يجعله أكثر مشقة ، ومع ذلك فقد أجازت له  
المادة ١٠٢٣ من القانون المدني في حالة ما إذا كان الموضع الذي عين أصلا  
لاستعماله حق الارتفاق قد أصبح من شأنه أن يزيد في عبء الارتفاق أو  
أصبح الارتفاق مانعا من أحداث تحسينات في العقار المرتفق به . أن يطلب  
نقل الارتفاق الى موضع آخر ، متى كان استعمال الارتفاق في وضعه  
الجديد ميسورا لملك العقار المرتفق بالقدر الذي كان ميسورا به في وضعه  
السابق ، وإذا خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر ونفى عن الحق الذي  
تدعيه الطاعنة صفة حق الارتفاق لمجرد أنه يؤدي إلى تعطيل حق مالك  
العقار الخادم من الانتفاع بملكه ، فإنه يكون قد أخطأ في تطبيق القانون .

( الطعن رقم ٣٨٩ سنة ٤٣ ق - جلسة ١٩٧٦/١١/٩ س ٢٧ ص ١٥٤٨ )

م ١٠١٥

نفى الحكم وجود حق الارتفاق الذى تمسكت به الطاعنة أمام محكمة الاستئناف - استناد الحكم فى ذلك الى انكار المطعون عليهم لهذا الحق ، ولعدم تمسك الطاعنة به أمام محكمة أول درجة - فساد فى الاستدلال وقصور .

متى كانت الطاعنة - شركة المطاحن - قد تمسكت أمام محكمة الاستئناف بأن للمطحن حق ارتفاق بالصرف فى أرض المطعون عليهم ، وأن هذا الحق هو من تخصيص المالك الأصلي - المطعون عليه الأول - وقت أن كانت الأرض والمطحن على ملكه ، وأن هذا الحق يعد طبقا للمادة ١٠١٧ من القانون المدنى مرتبا للمطحن على أرض المطعون عليهم بعد انتقال ملكيته بالتأميم إلى مؤسسة المطاحن فى سنة ١٩٦٢ ، ولما كان ما أورده الحكم المطعون فيه ليس من شأنه أن يؤدى الى النتيجة التى انتهى اليها وهى نفى وجود حق الارتفاق - إذ أن انكار المطعون عليهم لهذا الحق أو عدم تمسك الطاعنة به أمام محكمة أول درجة لا يفيد فى ذاته عدم وجود هذا الحق ، واذا اكتفى الحكم بهذا القول فى نفى قيام حق الارتفاق المذكور دون أن يعنى بتحقيقه ، فإنه يكون معيبا بالفساد فى الاستدلال والقصور فى التسبيب .

( الطعن رقم ٣٨٩ سنة ٤٣ق - جلسة ١٩٧٦/١١/٩ من ٢٧ ص ١٥٤٨ )

حق الارتفاق . ماهيته . انتقاص من نطاق ملكية العقار الخادم .

حق الارتفاق طبقا للمادة ١٠١٥ من القانون المدنى هو خدمة يؤديها انعقار المرتفق به للعقار المرتفق فيحد من منفعة الأول ويجعله مثقلا بتكليف لفائدة الثانى ، وهو وأن لم يحرم مالك العقار الخادم من ملكيته إلا انه ينتقص من نطاقها فيحرمه من القيام بأعمال فى عقاره كان له الحق فى أن يقوم بها لولا وجود حق الارتفاق ، كما أنه يوجب عليه ألا يمس فى

م ١٠١٥

استعماله لحقوق شخصيته بحق الارتفاق فلا يعوق استعماله او ينقصه أو يجعله أكثر مشقة .

(الطعن ٧٢٤ لسنة ٤٢ ق - جلسة ١٠/٥/١٩٧٧ س ٢٨ ص ١١٥٨)

علاقة التبعية التي ينشئها المالك بين العقارين تدل عليها واقعة مادية أجاز المشروع اثباتها بأى طريق من طرق الاثبات - هي إقامة المالك الأصلي للعقارين علامة ظاهرة تنبئ فى وضوح عن أن أحد العقارين يخدم الآخر ، بحيث تبدو هذه التبعية مؤدية تأدية تامة للمهمة الاقتصادية للارتفاق الذى لم يبرز وجوده قانونا بسبب اتحاد المالك ، فإذا كان من أقام العلامة الظاهرة ليس هو المالك للعقارين فان استبقاء الأخير للوضع الفعلى القائم كما هو. بعد أن تلقاه قائما يتحقق به قيام التبعية بين العقارين لىخدم أحدهما الآخر ، تلك العلامة التى لا تشكل فى حد ذاتها ارتفاقا بالمعنى القانونى المنصوص عليه فى المادة ١٠١٥ مدنى من حيث كونه مرتبا على عقار لفائدة عقار غيره يملكه شخص آخر وانما تظل فى أداء مهمته الى أن ينشأ من الناحية القانونية عندما يصبح العقاران مملوكين للمالكين مختلفين مع بقائهما على حالهما وذلك على أساس ان العلاقة الظاهرة الدالة على تبعية العقارين كانت ماثلة أمام مالك العقار المرتفق به فلم يبد اعتراضا عليها مما يعد رضا ضمنيا بنشوء حق ارتفاق على عقاره ، وهو لا يشترط لنشوءه ان يكون لازما لزوما ضمنيا للعقار الخدم .

مناط التفرقة بين حق الارتفاق كحق عينى وبين مجرد الحق الشخصى هو ما اذا كان التكليف على العقار مقرا لفائدة عقار آخر فيكون حق ارتفاق أم لفائدة شخص بعقد لا ينشئ الا حقوقا شخصية فيكون حقا شخصيا لما كان ذلك وكان التخصيص من المالك الأصلي من أسباب كسب الارتفاقات الظاهرة ، فان مجرد إقامة العلامة الظاهرة بين

م ١٠١٥

العقارين وإنشاء علاقة تبعية بينهما من شأنه أن يدل على وجود ارتفاق لو أن العقارين كانا مملوكين للمالك مختلفين ولا يدل على أن التكاليف مقرر لفائدة شخص . كما أن النص على الارتفاق في عقود الإيجار أو عدم لزومه لزوماً ضمنياً للعقار الخدم لا يغير من طبيعته العينية .

الفصل فيما إذا كان الوضع الذي أنشأه المالك قد قصد به خدمة شخصية مؤقتة أو إخضاع أحد العقارين لخدمة الآخر على وجه الدوام هو مما يستقل به قاضي الموضوع دون رقابة من محكمة النقض .

(الطعن ٤٣١ لسنة ٤٥ ق - جلسة ١٣/١٢/١٩٧٨ س ٢٩ ص ١٩٠٤)

حق الارتفاق . ماهيته . إنتقاص من نطاق ملكية العقار الخادم .

حق الارتفاق طبقاً لنص المادة ١٠١٥ من القانون المدني - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - هو خدمة يؤديها العقار المرتفق به للعقار المرتفق فيحد من منفعة الأول ويجعله مثقلاً بتكاليف لفائدة الثاني وهو إن لم يحرم مالك العقار الخادم من ملكيته إلا أنه ينقص من نطاقها ويوجب عليه ألا يمس في استعماله لحقوق ملكيته بحق الارتفاق .

(الطعن رقم ٦٣ لسنة ٤٩ ق جلسة ٩/٦/١٩٨٢ س ٣٣ ص ٦٩٨)

حق الارتفاق . ماهيته . تكليف ينقل العقار المرتفق به لفائدة العقار المرتفق . عدم حرمان مالك العقار الخادم من مباشرة حقوقه على ملكه . شرطه . عدم المساس بحق الارتفاق . مخالفة ذلك . أثره . التزامه بإعادة الحال إلى ما كانت عليه مع التعويض إن كان له مقتضى . طلب مالك العقار المرتفق بإبطال تصرف المالك في العقار المرتفق به أو محو تسجيله . غير جائز . المادتان ١٠١٥ و ١٠٢٣ مدني .



## م ١٠١٥

مفساد نص المادتين ١٠١٥ ، ١٠٢٣ من القانون المدنى ، ان حق الارتفاق هو خدمة يؤديها العقار المرتفق به للعقار المرتفق فيحد من منفعة الأول ويجعله مثقلا بتكليف الثانى ، ولا يترتب على ذلك حرمان مالك العقار الخادم من ملكه فيجوز له ان يباشر حقوقه عليه من استعمال واستغلال وتصرف وكل ما يجب عليه هو ألا يمس فى استعماله لحقوق ملكيته بحق الارتفاق ، فإذا أخل بهذا الالتزام ، ألزم بإعادة الحال الى ما كانت عليه ، وبالتعويض إن كان له مقتضى ، ومؤدى ذلك ان تصرف المالك فى العقار المرتفق به يقع صحيحا ولا يجوز للمالك العقار المرتفق طلب إبطاله أو محو تسجيله .

(الطعن رقم ٥٧٢ لسنة ٥٣ ق - جلسة ١٩٨٧/٤/٨ س ٣٨ ص ٥٥٠)

حق الارتفاق . ماهيته . تكليف يثقل العقار المرتفق به لفائدة العقار المرتفق وإنتقاص من ملكية العقار الخادم . مؤدى ذلك . عدم حرمان مالك العقار الخادم من مباشرة حقوقه على ملكه . شرطه . عدم المساس بحق الارتفاق .

(الطعن رقم ١٨٥ لسنة ٦٠ ق - جلسة ١٩٩٤/٤/١٧ لم ينشر بعد)

م ١٠١٦

### مادة ١٠١٦

- (١) حق الارتفاق يكسب بعمل قانوني أو بالميراث.
- (٢) ولا يكتسب بالتقادم الا الارتفاقات الظاهرة بما فيها حق المرور .

#### النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل في نصوص القانون المدني بالاقطار العربية  
المواد التالية :

السوري م ٩٦١ والليبي ١٠١٩ والعراقي ١٢٧٢ واللبناني  
٥٧ من قانون الملكية العقارية و١٣٦٣ من قانون المعاملات المدنية  
لدولة الإمارات العربية المتحدة .

#### أحكام القضاء:

إذا كان المفهوم من الحكم أن النافذة التي قضى إستئافيا بتأييد  
الحكم الصادر بإعادة فتحها قد فتحها صاحبها في الدور الأرضي من منزله  
على مسافة بصفة سنتيمترات فقط من نهاية ملك جاره ، وأنه فتحها في  
فرصة تهدم سور الجار أمامها ، وأن الجار بعد ذلك قد أقام السور وزاد  
نصف متر في إرتفاعه حتى حجب النافذة كلها ومنع مجال النظر أمامها  
عن أن يمتد إلى ما وراء السور كما كان من قبل ، فهذه الحالة لا يصح  
وصفها بأنها وضع يدلو إستطالت مدته لأكسبت صاحب اليد الحق الذي  
يدعيه . وذلك لعدم إنتفاء الإبهام الذي يكتنفها من ناحية تصرف صاحب

م ١٠١٦

النافذة وقت فتحها وبعده ، ولعدم تحقق وصفى الهدوء وعدم النزاع من الجار .

( الطعن رقم ٣٥ لسنة ٦٦ - جلسة ١٨/٣/١٩٣٧ )

إن كل ما قصده الشارع من المادة ٣٩ من القانون المدنى إنما هو تقييد حرية صاحب الأرض المعدة للبناء فى أن يقيم البناء على نهايتها إذا كان يريد فتح مطلات له على ملك جاره . وهو لم يقصد بحال أن يجعل العقار المجار خادما للعقار الذى فتح فيه المظل على المسافة القانونية من يوم فتحه بحيث يكون متحملا بحق إرتفاق سلبى لا يمكن معه لصاحب العقار أن يقيم بناء على حدود ملكه أو أن يسوره ويتصرف فى سوره بالهدم والبناء مرة بعد مرة وفى كل آن . وذلك لأن هذا الإرتفاق السلبى ليس مما يكتسب بمضى المدة وإنما هو لا يكون إلا بالإتفاق عليه . فالمظل لا يعتبر إرتفاقا للعقار المظل على العقار المظل عليه متى كان مفتوحا على المسافة القانونية . أما فتح المظل على أقل من المسافة القانونية فهو أصلا من التصرفات التى يملكها كل مالك فى ملكه ، له نفعه وعليه خطره . ولا بد لإعتباره مبدأ لوضع يد على حق إرتفاق بالمظل يكسب بالتقادم ، من إنتفاء مظنة العفو والفضل من جانب صاحب العقار المجاور وإنتفاء شبهة الإقتصار فى الإنتفاع بالمظل على القدر الذى تركه فاتحه من ملكه بينه هو وجاره . وهذه الشبهة وتلك المظنة تتأكدان بإقامة سور فاصل بين المالكين ومن شأنه الحد من مجال النظر من المظل . فإذا فتح المالك فى ملكه نوافذ على أقل من المسافة القانونية مع وجود سور للجار يقابلها ، فإنه مهما يكن فى هذا السور من فجوات تسمح بمد النظر على ملك الجار - إنما يكون مخاطرا فى فتحه هذه النوافذ من جهة لقصور عمله هذا فى الدلالة

م ١٠١٦

على معنى التعدى الذى هو شرط لازم لنشوء حالة وضع اليد بالمعنى القانونى على حق إرتفاق بالمطل يراد إكتسابه بمضى المدة على ملك الغير ومن جهة أخرى لوضوح الدلالة المستفادة من قيام السور على عدم تهاون صاحبه فى أن تطل على ملكه تلك النوافذ وعلى احتفاظه بحقه فى البناء على نهاية ملكه فى كل وقت . ولا يرد على ذلك بأن صاحب السور بتراخيه فى ترميمه ومد فجواته قد أسقط حقه فى هذا الترميم . وأنه مكن الجار بامتناعه عن إجرائه من اكتساب حق عليه ، إذ حق المالك فى ترميم ملكه لا يسقط بعدم الإستعمال ولا يتقيد صاحبه فيه بغير إتفاق صريح .

(الطعن رقم ٣٥ لسنة ٦ق - جلسة ١٨/٣/١٩٣٧)

إن حقوق الارتفاق ومنها حق الشرب انما يجوز اكتسابها بالتقادم اذا ما توافرت أركان وضع اليد المكسب للملكية المقررة بالمادة ٧٦ من القانون المدنى ، فاذا قضت المحكمة باكتساب حق الشرب بالتقادم وجب عليها ان تبين فى حكمها العناصر الواقعية اللازمة لثبوتها ، من وضع اليد وصفته ومظهره واستمراره طوال المدة المكسبة له حتى يتيسر لحكمة النقض مراقبة صحة تطبيق القانون ، فاذا كان الحكم الذى قضى بثبوت ذلك الحق خاليا من بيان العناصر الواقعية التى تفيد ان مدعيه كان يستعمل الفتحة المتنازع عليها لرى أرضه من مياه الراحة وأن استعماله لها فى هذا الغرض كان ظاهرا غير غامض ومستمر مدة خمس عشرة سنة فهذا يكون قسورا فى التسبب بعيبه ويستوجب نقضه .

(جلسة ٣١/٥/١٩٤٥ مجموعة القواعد القانونية فى ٢٥ عاما ص ١٦٥)



م ١٠١٦

إن من آثار البيع نقل ملكية المبيع الى المشتري بما يكملها وبما يحددها، ولما كان الارتفاق المقرر لمنفعة العقار المبيع من مكملات ملكيته كان لا موجب للتخصيص عليه بالذات في عقد البيع كى يمكن للمشتري التحدى به .

(جلسة ١٣/١/١٩٤٩ مجموعة القواعد القانونية في ٢٥ عاما ص ٣٥٤)

متى كان يبين من الأوراق ان الطاعن تمسك في كافة مراحل التقاضى بأن المطلات المشار اليها في طعنه لا يمكن ان تكتسب حق ارتفاق المثل والنور والهواء لأنها مفتوحة على أرض فضاء ومتروكة من طريق التسامح وأن التسامح لا يكسب حقا وكان هذا الدفاع من شأنه لو ثبت ان يتغير به وجه الرأى فى الدعوى وكان الحكم خلوا من التحدث عنه ، فانه يكون قد شابه قصور يطله فى هذا الخصوص .

(جلسة ٣٠/١٠/١٩٥٢ مجموعة القواعد القانونية في ٢٥ عاما ص ٤٥٠)

الإتفاق على إنشاء حقوق الإرتفاق الإيجابية أو السلبية .  
جوازه فى حدود القانون والنظام العام والآداب .

النص فى المادة ١٠١٦ من القانون المدنى على أن « حق الارتفاق يكسب بعمل قانونى أو الميراث ، يدل على أن للأفراد أن يتفقوا على انشاء حقوق الارتفاق التى يختارونها سواء كانت ايجابية أم سلبية مع مراعاة أن تكون فى حدود القانون والنظام العام والآداب .

(الطعن ٧٢٤ لسنة ٤٢ ق - جلسة ١٠/٥/١٩٧٧ ص ٢٨ ص ١١٥٨)

م ١٠١٦

كسب حق ارتفاق بالمطل بالتقادم . أثره . لصاحب الحق استبقاء مطلّة مفتوحاً على أقل من المسافة القانونية . عدم أحقية الجار في البناء على مسافة أقل من متر حتى لو كان المطل مفتوحاً في حائط مقام على الخط الفاصل بين العقارين . م ٨١٩ ، ١٠١٦ / ٢ من القانون المدني .

مفاد المادة ٨١٩ من القانون المدني أن المطل اذا كان مفتوحاً على مسافة أقل من متر وظل على هذا النحو مدة خمس عشرة سنة ، وكانت الحيازة مستوفية لشرائطها وليست على سبيل التسامح ، فإن صاحب المطل يكسب حق ارتفاق بالمطل بالتقادم ويكون له الحق في استبقاء مطلّه مفتوحاً على أقل من المسافة القانونية كما هو وليس لصاحب العقار المجاور أن يعترض حتى لو كان المطل مفتوحاً في حائط مقام على الخط الفاصل بين العقارين بل ليس له في هذه الحالة ان يقيم حائطاً في ملكه الا بعد ان يبتعد عن الخط الفاصل بمسافة متر وذلك حتى لا يسد المطل المكتسب بالتقادم . لما كان ذلك وكان حق الارتفاق اذا توافر له شرطا الظهور والاستمرار بنية استعمال هذا الحق جاز كسبه بالتقادم اعمالاً لما تنص عليه الفقرة الثانية من المادة ١٠١٦ من القانون المدني ، وكان يبين من تقارير خبراء الدعوى المقدمة صورها الرسمية بأوراق الطعن والتي أخذت بها محكمة الموضوع . ان مطلات منزل المطعون عليهم عبارة عن نوافذ بالجهة الشرقية بالطوابق الأرضي والمسروق والأول والثاني العلويين وأن تاريخ فتحها يرجع الى مدة لاتقل عن تسع عشرة سنة وكان البين من حكم محكمة أول درجة الذي أخذ بتقريرى خبير الجدول ومكتب خبراء وزارة العدل والمؤيد بالحكم المطعون فيه أن هناك حق ارتفاق بالمطل لعقار المطعون عليهم على عقار الطاعن قد اكتسب بالتقادم بعد أن توافرت شروطه اذ أن

م ١٠١٦

علامة هذا الحق الظاهرة هي تلك النوافذ المفتوحة على عقار الطاعن وكان الطاعن لم يتحد بأنه تمسك بهذا الدفاع أمام محكمة الموضوع بأن المطلات موضوع التداعى كانت على سبيل التسامح فان النعى بما جاء بهذا الوجه يكون غير مقبول.

(الطعن ٤٩٠ لسنة ٤٩ ق - جلسة ١٩٨٠/١٢/٤ من ٣١ ص ٢٠٠٠)

حقوق الارتفاق . خضوعا للقواعد المقررة فى سند إنشائها . إنشاء حق الارتفاق بالتقادم . الحيازة أساس التقادم هى التى تحدد مداه .

حقوق الارتفاق وفقا للمادة ١٠١٩ من القانون المدنى تخضع للقواعد المقررة فى سند إنشائها . وإذا كان سبب إنشاء الارتفاق بالتقادم فإن الحيازة التى كانت أساسا للتقادم هى التى تحدد مدى الارتفاق .

حق الارتفاق يكسب بعمل قانونى أو بالميراث. للأفراد الاتفاق على إنشاء حقوق الارتفاق وفقا للقانون. م ١٠١٦ / ١ مدنى.

النص فى المادة ١٠١٦ / ١ من القانون المدنى على ان حق الارتفاق يكسب بعمل قانونى أو بالميراث يدل على أن للأفراد ان يتفقوا على إنشاء حقوق الارتفاق التى يختارونها وفقا للقانون .

(الطعن ١٧٣٩ لسنة ٥٠ ق - جلسة ١٩٨٤/١٢/١٢ من ٣٥ ص ٢٠٥٦)

حق الارتفاق بالمطل . اكتسابه بالتقادم . تحققه بتوافر شرطى الظهور والاستمرار بنية استعمال الحق مدة خمس عشرة سنة . م ١٠١٦ / ٢ مدنى .

م ١٠١٦

حق الارتفاق إذا توافر له شرطا الظهور والاستمرار بنية استعمال هذا الحق جاز كسبه بالتقادم إعمالا لما تنص عليه الفقرة الثانية من المادة ١٠١٦ من القانون المدني .

( الطعن ٢٩٧ لسنة ٦٦ ق - جلسة ١٠/١٢/١٩٩٧ س ٤٨ ص ١٤٢٦ )

وحيث إن الوقائع - على ما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر الأوراق - تتحصل في أن المطعون ضدهما أقاما الدعوى رقم ..... لسنة .... مدني بنها الابتدائية قبل الطاعن بطلب الحكم بسد المثل المبين بصحيفتها . وقالوا بيانا لذلك إنهما يمتلكان قطعة أرض زراعية مساحتها ٤٤ س ٢٢ ص مبينة بصحيفة الدعوى ومنذ عام قام الطاعن ببناء حائط على حدود الأرض ملكيتهما وفتح مثل عليها دون مراعاة المسافة القانونية فأقاما الدعوى ، ندبت المحكمة خبيرا وبعد إيداع تقريره قضت بإلزام الطاعن بسد المثل . استأنف الطاعن هذا الحكم بالإستئناف رقم ..... لسنة .... ق طنطا مأمورية استئناف بنها ، وبتاريخ ٢٩/١١/١٩٩٥ حكمت المحكمة بتأييد الحكم المستأنف . طعن الطاعن في هذا الحكم بطريق النقض وأودعت النيابة مذكرة أبدت فيها الرأي بنقض الحكم المطعون فيه ، وإذا عرض الطعن على هذه المحكمة في غرفة مشورة حددت جلسة لنظره وفيها التزمت النيابة رأيها.

وحيث إن مما ينهه الطاعن على الحكم المطعون فيه الإخلال بحق الدفاع والقصور في التسبيب . وفي بيان ذلك يقول إن منزله بما فيه من مطلات قد مضى على إنشائه أكثر من عشرين عاما مما يكسبه حق ارتفاق بالمطل بالتقادم الطويل على عقار المطعون ضدهم إعمالا للفقرة الثانية من



م ١٠١٦

المادة ٨١٩ من القانون المدني ، وإذ تمسك بهذا الدفاع الجوهري والذي يتغير به وجه الرأي في الدعوى أمام محكمة الإستئناف التي واجهته بما لا يدحضه ودون إحالة الدعوى الى التحقيق لإثباته كطلبه فإن حكمها المطعون فيه يكون معيبا بما يستوجب نقضه .

وحيث إن هذا النعى شديد ، ذلك ان المادة ٨١٩ من القانون المدني تنص على أنه « (١) لا يجوز للجار أن يكون له على جاره مطل مواجه على مسافة تقل عن متر ، وتقاس المسافة من ظهر الحائط الذي فيه المطل أو من حافة المشربة أو الخارجة . (٢) وإذا كسب أحد بالتقادم الحق في مثل مواجه للملك الجار على مسافة تقل عن متر ، فلا يحق لهذا الجار أن يبنى على أقل من متر يقاس بالطريقة السابق بيانها وذلك على طول البناء الذي فتح فيه المطل ، ، مما مفاده أن المطل إذا كان مفتوحا على مسافة أقل من متر وظل على هذا النحو مدة خمس عشرة سنة وكانت الحيازة مستوفية لشرائطها وليست على سبيل التسامح فإن صاحب المطل يكسب حق إرتفاق بالمطل بالتقادم ويكون له الحق في استبقاء مطله مفتوحا على أقل من المسافة القانونية كما هو ، وليس لصاحب العقار المجاور أن يعترض ، حتى لو كان المطل مفتوحا في حائط مقام على الخط الفاصل بين العقارين بل ليس له في هذه الحالة أن يقيم حائطا في ملكه إلا بعد أن يبتعد عن الخط الفاصل بمسافة متر وذلك حتى لا يسد المطل المكتسب بالتقادم لما كان ذلك ، وكان حق الإرتفاق إذا توافر له شرطا الظهور والاستمرار بنية استعمال هذا الحق جاز كسبه بالتقادم إعمالا لما تنص عليه الفقرة الثانية من المادة ١٠١٦ من القانون المدني ، ولما كان الواقع في الدعوى أخذا من مدونات الحكم المطعون فيه أن الطاعن تمسك بدفاع مؤداه أن كسب حق المطل بالتقادم وطلب تحقيقه على النحو الوارد في دفاعه ، فإن الحكم

م ١٠١٦

المطعون فيه إذ أ طرح - دون تحقيق - هذا الوجه من الدفاع على سند أنه جاء مرسلًا ولا دليل عليه في الأوراق وهو ما لا يكفي بذاته للرد على هذا الدفاع الذي إن صح لتغير وجه الرأي في النزاع ، وهو ما يعيبه بالقصور في التسبيب والإخلال بحق الدفاع ويوجب نقضه دون حاجة لبحث باقي أسباب الطعن على أن يكون مع النقض الإحالة.

( الطعن ٢٩٧ لسنة ٦٦ ق - جلسة ١٩٩٧/١٢/١٠ من ٤٨ ص ١٤٢٦ )

م ١٠١٧

### مادة ١٠١٧

(١) يجوز في الارتفاقات الظاهرة أن ترتب أيضا بتخصيص من المالك الأصلي .

(٢) ويكون هناك تخصيص من المالك الأصلي اذا تبين بأى طريق من طرق الاثبات ان مالك عقارين منفصلين قد أقام بينهما علامة ظاهرة ، فأنشأ بذلك علاقة تبعية بينهما من شأنها ان تدل على وجود ارتفاق لو أن العقارين كانا مملوكين لملاك مختلفين ، ففي هذه الحالة اذا انتقل العقاران الى أيدي ملاك مختلفين دون تغيير في حالتهم . عند الارتفاق مرتبا بين العقارين لهما وعليهما ما لم يكن ثمة شرط صريح يخالف ذلك .

#### النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل في نصوص القانون المدني بالاقطار العربية المواد التالية :

مادة ١٠٢٠ لیبی و ١٢٧٣ عراقی و ٩٦٠ كويتی و ١٣٦٦ من قانون المعاملات المدنية لدولة الإمارات العربية المتحدة .

#### أحكام القضاء:

علاقة التبعية التي يوجدها المالك بين العقارين لا تشكل ارتفاقا الا عندما يصبح العقاران مملوكين لشخصين مختلفين ومنذ هذا الوقت ما لم يوجد شرط صريح خلاف ذلك .

مفاد نص المادة ١٠١٧ من التقنين المدني - التي عرفت الارتفاق الذي يترتب بتخصيص من المالك الأصلي - أن علاقة التبعية التي أوجدها المالك بين العقارين لا تشكل ارتفاقاً بالمعنى القانوني الا عندما يصبح العقاران مملوكين لشخصين مختلفين ومنذ هذا الوقت فقط . أما قبل ذلك

م ١٠١٧

فان هذه العلاقة وان كانت تقوم فعلا الا أنها لا تعتبر ارتفاقاً وذلك لما يتطلبه القانون فى الارتفاق من أن يكون مرتبا على عقار لفائدة عقار غيره يملكه شخص آخر ( م ١٠١٥ مدنى ) .

كما تقضى المادة ١٠١٧ من القانون المدنى بأن الارتفاق الذى يترتب بتخصيص المالك الأصلى يعتبر بعد انفصال ملكية العقارين مرتبا بينهما لهما وعليهما ما لم يوجد شرط صريح يخالف ذلك - والمقصود بالشرط الصريح ان يذكر الطرفان صراحة أنهما لا يريدان الإبقاء على علاقة التبعية القائمة بين العقارين ومن ثم فان تضمين عقد بيع أحد العقارين أن البائع يضمن خلو العقار المبيع من كافة الحقوق العينية أصلية كانت أو تبعية وظاهرة وخفية . هذا النص لا يعتبر شرطا صريحا بالمعنى المقصود فى المادة ١٠١٧ سالفة الذكر .

(الطعن ٢٧٨ لسنة ٣١ ق - جلسة ١٩٦٥/١٢/٣٠ ص ١٦ ص ١٣٩٣)

تقضى المادة ١٠١٧ من القانون المدنى بأن على من يتمسك بأنه إكتسب حق إرتفاق بتخصيص المالك الأصلى أن يثبت أن العقار المملوك له والعقار الذى يدعى أنه إكتسب عليه حق إرتفاق كانا مملوكين لمالك واحد وأنه أثناء إجتماع ملكية العقارين أقام المالك الأصلى علاقة تبعية بينهما من شأنها أن تعتبر إرتفاقا ظاهرا لو أن العقارين كانا مملوكين لملاك مختلفين وأن هذه العلاقة بين العقارين أستمرت إلى مابعد إنفصال ملكيتهما وذلك مالم يتضمن التصرف الذى ترتب عليه إنفصال ملكية العقارين شرطا صريحا يخالف ذلك .

(الطعن رقم ٢٦٩ لسنة ٣٣ ق - جلسة ١٩٦٧/٢/٧ ص ١٨ ص ٣١٢)

الإرتفاق بتخصيص المالك الأصلى . ضرورة أن تكون له علامة خارجية ظاهرة فى العقار المرتفق أو العقار المرتفق به تنبئ بيقين عن إنشاء علاقة تبعية بين العقارين على وجه الدوام والإستقرار . وأن تبقى هذه العلامة قائمة حتى وقت انفصال العقارين . عدم جواز استخلاص هذا الإرتفاق من وجود علامة فى عقار ثالث .



م ١٠١٧

مفاد نص المادة ١٠١٧ من التسقين المدني ان الارتفاق لا ينشأ بتخصيص المالك الأصلي الا اذا كان ارتفاعا ظاهرا بأن تكون له علامة خارجية ظاهرة تنم عن وجوده على سبيل الجزم واليقين ، وتعلن اعلانا محققا لا يحتمل الشك عن أن المالك الأصلي أنشأ علاقة تبعية بين العقارين على وجه دائم ومستقر وأن تبقى هذه العلاقة قائمة حتى وقت انفصال العقارين ، واذا كان مجرد وجود ممر بين عقارى الطاعن والمطعون ضده لا يتحقق به شرط الظهور الذى استلزمه القانون حتى ولو كان هذا الارتفاق قد بوشر فى علانية من مكان عقار المطعون ضده باذن المالك الأصلي ، لأن العلامة المادية الظاهرة والمائلة وقت انتقال العقار المرتفق به الى ماله هي الطريق الوحيد الذى اختاره المشرع للتدليل على وجود الارتفاق الظاهر ، واذا كانت هذه العلامة يجب ان تظهر فى العقار المرتفق أو العقار المرتفق به حيث يتحدد نطاق استعمال الارتفاق ولا يجوز استخلاص هذا الارتفاق من وجود علامة فى عقار ثالث ، فان الحكم المطعون فيه بتقريره إن العقار المطعون ضده حق ارتفاق بالمرور على ممر النزاع استنادا الى الأسباب التى أوردها يكون قد خالف القانون .

(الطعن ٢٨١ لسنة ٣٧ ق - جلسة ١٩٧٢/٤/٨ من ٢٣ ص ٦٧٧)

وجود بربخ فى باطن الأرض . عدم اعتباره علامة ظاهرة فى حكم المادة ١٠١٧ من القانون المدني .

وجود بربخ فى باطن أرض الممر - حتى بفرض ان له صلة بعقار المطعون ضده لا يعتبر علامة ظاهرة فى حكم المادة ١٠١٧ من القانون المدني ، لان وجود أنابيب أو مواسير مدفونة فى باطن الأرض ولا يراها الناس ، وليس لها أى مظهر خارجى لا يعتبر ارتفاعا ظاهرا ، ولا يمكن ترتيبه بتخصيص المالك الأصلي . واذا كان ذلك فإن الحكم بقضائه بوجود إرتفاق باستعمال باطن الممر لعقار المطعون ضده يكون قد خالف القانون .

(الطعن رقم ٢٨١ لسنة ٣٧ ق - جلسة ١٩٧٢/٤/٨ من ٢٣ ص ٦٧٦)

م ١٠١٧

للخصوم فى الاستئناف مع بقاء موضوع الطلب الأصى على حاله تغيير سببه والاضافة اليه ، مثال بشأن حق المرور للأرض المحبوسة عن الطريق العام . المادتان ٨١٢ و ١٠١٧ مدنى .

لما كان الثابت ان المطعون عليهما أقاما الدعوى بطلب تقرير حق ارتفاق بالمرور لعقاريهما على أرض الطاعة بتخصيص المالك الأصى تطبيقا لنص المادة ١٠١٧ من القانون المدنى ، وطلبا احتياطيا الحكم بإنشاء ممر قانونى فى أرض الطاعة للوصول من أرضيهما للطريق العام عملا بما تقضى به المادة ٨١٢ من القانون المذكور من أن مالك الأرض المحبوسة عن الطريق العام أو التى لا يصلها بهذا الطريق ممر كاف يكون له حق المرور فى الأراضى المجاورة بالقدر اللازم لاستغلال أرضه واستعمالها على الوجه المألوف وذلك فى نظير تعويض عادل ، واذا قضت محكمة أول درجة برفض الطلب الأصى مع الاحتفاظ للمطعون عليهما برفع دعوى مبتدأة بالطلب الاحتياطى . فقد استأنفا الحكم الابتدائى طالبين الغاءه والحكم لهما بالطلب الأصى أو بالطلب الاحتياطى ، ولما كان موضوع الطلبين مالفى الذكر لم يتغير وهو حق المرور ، وأن تغير مصدر الحق فيهما وهو الاتفاق فى حالة ترتيب حق المرور بتخصيص المالك الأصى ، والقانون فى حالة الطلب الخاص بإنشاء الممر القانونى ، ولا تعد المطالبة بأيهما فى دعوى واحدة جمعا بين دعويين مختلفتين فى الموضوع ، وكانت المادة ٣/٤١١ من قانون المرافعات السابق الذى رفع الاستئناف فى ظله قد أجازت للخصوم فى الاستئناف مع بقاء موضوع الطلب الأصى على حالة تغيير سببه والاضافة اليه ، لما كان ذلك فان تخلى محكمة أول درجة عن الفصل فى الطلب الاحتياطى لا يؤثر على قبوله أمام محكمة الاستئناف ، وإذا قضى الحكم المطعون فيه فى هذا الطلب بإيجاد ممر قانونى فى أرض الطاعة ليصل أرض المطعون عليهما بالطريق العام، فانه لا يكون قد خالف القانون ويكون النعى عليه بأنه فصل فى الدعوى بإنشاء الممر دون أن يصدر فيها قضاء من محكمة أول درجة مخالفا بذلك نظام التقاضى على درجتين فى غير محله .

(الطعن ٤٠١ لسنة ٣٩ ق - جلسة ١٩٧٤/١٢/٣١ ص ٢٥ ص ١٥٤٧)

م ١٠١٧

الإرتفاق بتخصيص المالك الأصلي . وقت نشوئه . عند  
صيرورة العقارين مملوكين للمالكين مختلفين . أن يكون لازماً لزوماً  
حتمياً للعقار الخدوم .

حق الارتفاق بتخصيص المالك الأصلي - وعلى ما يستفاد من نص  
المادة ١٠١٧ من القانون المدني - لا ينشأ في وقت تملك المالك الأصلي  
للعقارين . وجعله أحدهما يخدم الآخر . واقامته بينهما علامة ظاهرة من  
شأنها ان تنشئ علاقة تبعية بينهما ، وانما ينشأ هذا الحق من وقت أن  
يصبح العقاران مملوكين للمالكين مختلفين مع بقائهما على هذا الوضع ، اذ  
في استيفاء المالكين لهذا الوضع مايدل على انهما أرادا أن يبرز حق  
الارتفاق الى الوجود . وقد كان كامناً ويعطله عن الظهور ان العقارين  
مملوكان للمالك واحد ، أما وقد أصبحا مملوكين للمالكين مختلفين فلم يعد  
هناك ما يمنع من ظهوره ، ولا يشترط لنشوئه ان يكون لازماً لزوماً حتمياً  
للعقار الخدوم .

(الطعن رقم ١٢٨ لسنة ٤٠ ق - جلسة ١٩٧٥/١/٨ من ٢٦ ص ١٤١)

اقامة علامة ظاهرة بين عقارين موقوفين . لناظر الوقف  
وحده حق اقامتها . علة ذلك مثال بشأن حق ارتفاق بالمرور .

من المقرر قانوناً ان الوقف هو حبس العين على حكم ملك الله تعالى  
فلا يملكها أحد من العباد ، وناظر الوقف هو صاحب الولاية عليه الفوض  
في القيام بمصالحه واستغلاله على أصلح وجه ، وأنه وحده - في نطاق هذه  
الولاية وعدم وجود مالك للوقف - الذي يمثل جهة الوقف ومصلحة كل  
من أعيانه فاذا اقتضى حسن الاستغلال وضع عقار من عقاراته في خدمة  
عقار آخر واقامة علامة ظاهره تدل على ذلك فان ناظر الوقف وحده هو  
الذي يملك اقامتها دون ان يكون ذلك تقرير لحق ارتفاق بل اقامة العلاقة  
بين العقارين ينشأ بها علاقة التبعية بينهما ويكون ذلك بمثابة التخصيص  
من المالك للعقارين المنصوص عليه في المادة ١٠١٧ مدني ، واذا كان الثابت  
من تقريرى الخبيرين المنتدبين أمام لجنة القسمة ومحكمة أول درجة وجود



م ١٠١٧

مر أسفل العقار ( ..... ) يوصل الى مدخل العقار ( ..... ) ووجود علامات ظاهرة تنبئ عن تخصيص هذا الممر للدخول للعقار الأخير منذ مدة سابقة على سنة ١٩٣٦ ابان اجتماع ملكيتهما للوقف وأن هذا الوضع الفعلي ظل قائما من بعد الغاء الوقف الأهلي في سنة ١٩٥٢ وأيلولة ملكية أعيانه للمستحقين فاستبقوه قائما كما هو حتى انتقلت ملكية أحد العقارين للطاعن والآخر للمطعون ضده دون تغيير في حالتها ، فان الارتفاق بالمرور يكون قد نشأ لصالح عقار المطعون ضده على عقار الطاعن دون ان يعوق نشوء وجود مدخل آخر للعقار المخدم .

(الطعن ٤٣١ لسنة ٤٥ ق - جلسة ١٣/١٢/١٩٧٨ س ٢٩ ص ١٩٠٤)

حق الارتفاق بتخصيص المالك الأصلي - نشوؤه من وقت صيرورة العقارين محل الارتفاق المتبادل لملاكين مختلفين مع تعاقبهما على هذا الوضع - وجوب أن يكون الغاؤه باتفاق صريح بينهما - لا يكفي خلو عقد البيع من شمله هذا الحق ، أو ضمان خلو المبيع من الحقوق العينية .

تنص المادة ١٠١٧ من القانون المدني على أنه : يجوز في الارتفاقات الظاهرة ان ترتب أيضا بتخصيص المالك الأصلي ، ويكون هناك تخصيص من المالك الأصلي اذا تبين بأي طريق من طرق الاثبات ان مالك عقارين منفصلين قد أقام بينهما علامة ظاهرة ، فأنشأ بذلك علاقة تبعية بينهما من شأنها ان تدل على وجود ارتفاق لو أن العقارين كانا مملوكين لملاك مختلفين . ففي هذه الحالة اذا انتقل العقاران الى أيدي ملاك مختلفين دون تغيير في حالتها . عد الارتفاق مرتبا بين العقارين لهما وعليهما مالم يكن ثمة شرط صريح يخالف ذلك ، مما مفاده ان حق الارتفاق - بتخصيص المالك الأصلي - لا ينشأ في وقت تملك المالك الأصلي للعقارين وجعله أحدهما يخدم الآخر وإقامته بينهما علامة ظاهرة من شأنها ان تنشئ علاقة تبعية بينهما وانما ينشأ هذا الحق من وقت ان يصبح العقاران مملوكين لمالكين مختلفين مع بقائهما على هذا الوضع ، إذ في استيفاء المالكين لهذا الوضع ما يدل على أنهما أرادا أن يبرزا حق الارتفاق الى الوجود وقد كان



م ١٠١٧

كامنا ويعطله فى الظهور ان العقارين مملوكان للمالك واحد ، أما وقد أصبحتا مملوكين للمالكين مختلفين فلم يعد هناك ما يمنع من ظهوره ، وأن هذا الارتفاق يعتبر بعد انفصال ملكية العقارين مرتبا بينهما لهما وعليهما بموجب اتفاق ضمنى بين المالكين المختلفين لا يلغيه الا شرط صريح بأن يذكر المالكان صراحة أنهما لا يريدان الإبقاء على علاقة التبعية القائمة بين العقارين ومن ثم لا يعتبر شرطاً صريحاً خلو عقد البيع من النص على شموله حق الارتفاق ، أو تضمن عقد بيع أحد العقارين ان البائع يضمن خلو العقار المبيع من كافة الحقوق العينية أصلية كانت أو تبعية وظاهرة أو خفية .

(الطعن ١١٠٤ لسنة ٤٧ ق - جلد ١٥ / ٤ / ١٩٨٠ م ٣١ ص ١١٣٦)

مفاد ما نصت عليه المادة ١٠١٧ من القانون المدنى ان على من يتمسك بأنه اكتسب حق ارتفاق بتخصيص المالك الأصلي أن يثبت ان العقار المملوك له والعقار الذى يدعى انه اكتسب عليه حق ارتفاق كانا مملوكين للمالك واحد وأنه أثناء اجتماع ملكية العقارين أقام المالك الأصلي علاقة تبعية بينهما من شأنها ان تعتبر ارتفاقاً ظاهراً لو أن العقارين كانا مملوكين لملاك مختلفين، وأن هذه العلاقة بين العقارين استمرت الى ما بعد انفصال ملكيتها . واذا كان الثابت من الحكم الابتدائى المؤيد بالحكم المطعون فيه أن المرحوم ..... المالك الأصلي لعقارى طرفى النزاع توفي سنة ١٩٣٧ ، ومن عقد شراء مورث الطاعنين المساحة التى اقيم عليها البناء المحكوم بسد مطلاته من السيدة / ..... والمقدم بحافظة مستندات الطاعنين انه صدر بتاريخ ٢٨ / ٦ / ١٩٥٤ وأن هذه الأخيرة اشترت هذه المساحة بموجب عقد مؤرخ فى فبراير سنة ١٩٥٠ أى بعد وفاة المالك الأصلي بنحو ثلاثة عشر عاماً ، وكان الحكم الابتدائى المؤيد لاسبابه بالحكم المطعون فيه بعد ان انتهى الى أن المطلات قد فتحت سنة ١٩٦٧ أورد فى أسبابه ما نصه : يشترط لاكتساب حق الارتفاق بطريق تخصيص المالك الأصلي شرط أساسى هو أن يكون هذا المالك هو مالك العقار المرتفق به أيضاً ، وأن يرضى بهذا التخصيص سائر الملاك على الشيوع . وحيث أن ما

م ١٠١٧

ورد بعقد شراء مورث المدعى عليهم من ..... المؤرخ فى ٢٨/٦/١٩٥٤ للأرض التى أقيم عليها المنزل من التصريح للمشتريين بفتح منافذ على الأرض المجاورة لا يحتج به على المدعى ذلك ان هذا العقد لم يصدر من المالك الأصلي للأرض الكلية وكان طلب سد المطلات غير القانونية هو حق لصاحب العقار المطل عليه ولو كان أرضاً فضاء باعتبار ان فتح المطلات اعتداء على المالك يترتب على تركه اكتساب حق ارتفاق بالمطل والتزام مالك العقار المرتفق به مراعاة المسافة القانونية بين المطل وما قد يقيمه من بناء فان النعى بكل ما جاء بهذا السبب يكون على غير أساس .

(الطعن ٦٩٩ لسنة ٤٧ ق - جلسة ١٥/١/١٩٨١ س ٣٢ ص ٢٠٧)

من المقرر أن حق الارتفاق بتخصيص المالك الأصلي يخرج إلى الوجود طبقاً لنص المادة ١٠١٧ من القانون المدنى - بعد إنقضاء ملكية المالك الأصلي للعقارين الخادم والمخدوم وأبولتهما إلى مالكين مختلفين ويبقى تابعاً لمصلحة العقار المرتفق ولا ينفيه إلا أن يتضمن السند الذى ترتب عليه إنقضاء ملكية المالك الأصلي للعقارين شرطاً صريحاً مخالفاً لبقاء الارتفاق ، كما أن نطاق هذا الارتفاق يتحدد بالتخصيص الذى وقع عليه هذا الاتفاق الضمنى بين المالكين إذ أنه بمثابة السند الذى يبين مدى الارتفاق برسم حدوده .

(الطعن رقم ٨٠١ لسنة ٤٦ ق جلسة ٥/٥/١٩٨١ س ٣٢ ص ١٣٧٨)

م ١٠١٨

### مادة ١٠١٨

(١) اذا فرضت قيود معينة تحد من حق مالك العقار في البناء عليه كيف شاء كأن يمنع من تجاوز حد معين في الارتفاع بالبناء أو في مساحة رقعته فان هذه القيود تكون حقوق ارتفاق على هذا العقار لفائدة العقارات التي فرضت لمصلحتها هذه القيود، هذا ما لم يكن هناك اتفاق يقضى بغيره .

(٢) وكل مخالفة لهذه القيود تجوز المطالبة باصلاحها عينا ، ومع ذلك يجوز الاقتصار على الحكم بالتعويض اذا رأت المحكمة ما يبرر ذلك .

#### النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل في نصوص القانون المدني بالاقطار العربية المواد التالية :

الليبي ١٠٢١ والعراقي ١٢٧٤ و١٣٦٥ من قانون المعاملات المدنية لدولة الإمارات العربية المتحدة .

#### أحكام القضاء:

مخالفة قيود البناء الاتفاقية - جواز الحكم بالازالة أو التعويض طبقا للمادة ١٠١٨ / ٢ مدني - تقدير ذلك متروك لمحكمة الموضوع .

اذا كان الحكم المطعون فيه قد قضى بالزام الطاعن بازالة المباني التي أستخدمتها في المنطقة المحظور البناء عليها فانه لا يجدي تمسكه بنص الفقرة الثانية من المادة ١٠١٨ من القانون المدني الجديد طالما ان هذا النص يجعل الحكم بالازالة أو التعويض أمرا تقديريا لمحكمة الموضوع.

(الطعن ٨٢٠ لسنة ٢٥ ق - جلسة ١٩٦٠ / ٢ / ٢٥ ص ١١ ص ١٨٤)

م ١٠١٨

اعتبار القيد الذى تم من حق المالك فى البناء حقوق  
ارتفاق - تلاقى القانون الجديد مع القانون القديم فى تكييف هذه  
القيود.

إذا كان الحكم المطعون فيه قد استعرض الشروط الواردة بعقد البيع  
الأصلى الصادر من الشركة المطعون عليها وما نص عليه فى قائمة الشروط  
الملحقة به من وجوب ترك منطقة فضاء تفرس بالنباتات بعرض ستة أمتار  
ومن ان القيد يعتبر حق ارتفاق مثقل بقطعة الأرض المبعة وأنه فى حالة  
مخالفة المشتري لهذا القيد يكون للشركة الحق فى هدم ما يجريه المشتري  
فى هذه المنطقة الممنوع فيها البناء، ثم أشار الحكم الى أن الشارع فيما  
استحدثه من نصوص بالمادة ١٠١٨ من القانون الجديد قد أقر اعتبار هذه  
القيود التى تم من حق المالك فى البناء حقوق ارتفاق ، فان هذا الذى قرره  
الحكم المطعون فيه لا يفيد انه قد طبق القانون الجديد على واقعة  
الدعوى - وانما يدل على أن القانون الجديد قد تلاقى مع القانون القديم  
فى تكييف هذه القيود والاشتراطات ومن ثم يكون النعى عليه بالخطأ فى  
تطبيق القانون - لأعماله أحكام القانون المدنى الجديد على نزاع نشأ عن  
تعاقد أبرم قبل العمل به - فى غير محله .

(الطعن ٢٨٠ لسنة ٢٥ق - جلسة ٢٥ / ٢ / ١٩٦٠ س ١١ ص ١٨٤)

إذا كان الحكم المطعون فيه قد قرر أن الطاعن لا يناله من الحكم  
بالإزالة إرهاب أو ضرر جسيم فإن هذا يفيد أن الشركة المطعون عليها لم  
تكن متعسفة فى طلب الإزالة .

(الطعن ٢٨٠ لسنة ٢٥ق - جلسة ٢٥ / ٢ / ١٩٦٠ س ١١ ص ١٨٤)

التمسك بأن قيود البناء الواردة فى عقد البيع الصادر من الشركة  
المطعون عليها يعتبر من شروط الإذعان التى لا سبيل للمشتري عند توقيعه  
إلى المناقشة فيها ، لا يصح التحدى به لأول مرة أمام محكمة النقض  
مادام أنه لم يسبق طرحه من قبل أمام محكمة الموضوع .

(الطعن ٢٨٠ لسنة ٢٥ق - جلسة ٢٥ / ٢ / ١٩٦٠ س ١١ ص ١٨٤)



م ١٠١٨

ليس فى القانون ما يمنع التنازل عن قيود البناء الاتفاقية المقررة لمنفعة كافة العقارات فى منطقة معينة ممن يملك التنازل عنها سواء كان هذا التنازل صريحا أو ضمنيا اذ لم يشترط القانون لتحقيقه صورة معينة فمتى استخلصت محكمة الموضوع هذا التنازل ولو كان ضمنياً استخلاصاً سائفا من وقائع تؤدى اليه فلا معقب على حكمها فى ذلك لتعلقه بأمر موضوعى.

(الطعن ١٣٣ لسنة ٢٦ ق - جلسة ١٩٦٢/١/٢٥ س ١٣ ص ٩٧)

تعتبر قيود البناء الاتفاقية حقوق إرتفاق متبادلة مقررة لفائدة جميع العقارات التى تقام فى حى معين إذ يترتب عليها أن تصبح كل قطعة من الأرض مرتفقا بها لمنفعة جميع القطع الأخرى التى فى نفس الحى بحيث إذا خالفها بعض الملاك أصبح الآخرون فى حل من الإلتزام بها لإنتفاء سبب هذا الإلتزام أو الحكمة منه .

(الطعن رقم ١٣٣ لسنة ٢٦ ق جلسة ١٩٦٢/١/٢٥ س ١٣ ص ٩٧)

لا يجيز القانون الحكم بالتعويض طبقا للفقرة الثانية من المادة ١٠١٨ من القانونى المدنى إلا فى الأحوال التى يجوز فيها المطالبة بإصلاح الضرر الناتج عن مخالفة القيود المفروضة عينا والتى ترى فيها المحكمة أن فى الحكم بالإصلاح عينا إرتفاقا لتداحب العقار المرتفق به - وإذا كان الحكم المطعون فيه قد إنتهى إلى أنه لاحق للطاعنين فى طلب الإصلاح عينا لتنازلهما وغيرهما من أصحاب العقارات التى فرضت لمصلحتها تلك القيود عنها فإن رفض طلب التعويض لا يكون مخالفا للقانون .

(الطعن رقم ١٣٣ لسنة ٢٦ ق جلسة ١٩٦٢/١/٢٥ س ١٣ ص ٩٧)

تنص المادة ١٠١٨ من القانون المدنى على أنه : إذا فرضت قيود معينة تحد من حق مالك العقار فى البناء عليه كيف شاء كأن يمنع من تجاوز حد معين فى الإرتفاع بالبناء أو فى مساحة رقعته فإن هذه القيود تكون حقوق إرتفاق على هذا العقار لفائدة العقارات التى فرضت لمصلحتها

م ١٠١٨

هذه القيود . وبهذا جعل المشرع لأصحاب العقارات المقررة لفائدتها حقوق الارتفاق التي من هذا النوع أن يطالبوا بها صاحب العقار المرتفق به دون حاجة للإلتجاء إلى أحكام الإشتراط لمصلحة الغير أو لنظرية الإستخلاف . فإذا كان الثابت بعقد البيع المسجل الصادر من المالك الأصلي أنه قد نص فيه على أن يترك المشتري على نهاية الحد البحري للمبيع مساحة فضاء يتعهد بعدم البناء عليها كما تعهد البائع بأن يترك مساحة أخرى ملاصقة لها بغير بناء لتكون المساحتان طريقا خاصا لهما ولأى مشتر آخر للأرض المبيعة أو لجزء من باقى العقار ملك البائع ، فإن هذا النص صريح فى إنشاء حق إرتفاق على هذه المساحة لمصلحة العقار المبيع ولمصلحة العقار الآخر المملوك للبائع ويكون لهذه العقارات جميعها إرتفاق بالمرور على الطريق محل النزاع كما يكون لك مشتر لقطعة فيها ولمن يخلفه ومهما تعاقد هؤلاء الخلفاء أن يطالب أى مشتر آخر وخلفاءه بتنفيذ ذلك الإرتفاق ومنع ما يحول دون الإنتفاع به إذ أن كل قطعة تنتقل من مشتر إلى آخر محملة بحق الإرتفاق لفائدة أية قطعة أخرى وفى الوقت نفسه بما لها من هذا الحق بمعنى أن كل عقار منها يعتبر مرتفقا ومرتفقا به فى الوقت ذات .

(الطعن رقم ٤٠٣ لسنة ٣٤ ق جلسة ١٩٦٨/٥/٩ من ١٩ ص ٩١٤)

مفاد نص المادة ١٠١٨ / ١ و ٢ من القانون المدنى ان القانون وقد اعتبر قيود البناء الاتفاقية حقوق ارتفاق ، جعل للمالكى العقارات المرتفقه أن يطالبوا بتنفيذها عينا عن طريق طلب الاصلاح العينى للمخالفة غير أن المشرع رأى أنه قد يترتب على ذلك ارهاق صاحب العقار المرتفق به اذا طلب منه ازالة بناء ضخم اقامة مخالفا لما فرض عليه من القيود ، فأجاز فى هذه الحالة الاكتفاء بالتعويض اذا وجد القاضى ان هذا جزاء عادل فيه الكفاية وذلك على غرار ما قرره المشرع فى المادة ٢٠٣ فى شأن تنفيذ الالتزام اذا كان فى التنفيذ العينى ارهاق للمدين .

( نقض جلسة ١٩٦٨/٢/٢٩ من ١٩ منج فنى مدنى ص ٤٢٩ )

م ١٠١٨

قيود البناء الاتفاقية تعتبر - على ما جرى به قضاء محكمة النقض - حقوق ارتفاع متبادلة مقررة لفائدة جميع العقارات الكائنة في الحى والتي فرضت لمصلحتها تلك القيود فاذا خالفها أغلب أدل الحى أصبح صاحب العقار المرتفق به فى حل من الالتزام بها لانتفاء سبب هذا الالتزام .

( نقض جلسة ١٩٦٨/٢/٢٩ س ١٩ مج فنى مدنى ص ٤٢٩ )

نص المادة ١٠١٨ من القانون المدنى فى فقرتها الأولى ، يدل على أن قيود البناء الاتفاقية التى تدرج عادة فى بيوع الأراضى المقسمة وتلزم المشترين لهذه الأراضى بالبناء على مساحة محددة وعلى نمط معين أو بعدم تجاوز ارتفاع محدد أو غير ذلك ، تكون منشئة لحقوق ارتفاع متبادلة لفائدة جميع العقارات ، مالم يقم الدليل على أن الطرفين قصدا الى غير ذلك ، ويكون لأصحاب العقارات المقررة لها هذه الحقوق ان يطالبوا صاحب العقار المرتفق به بالالتزام بها ، ولايجوز باتفاق بين البائع وأحد المشترين دون موافقة الباقي الاعفاء منها كلها أو بعضها الا أنه اذا ما ألف أغلب ملاك الأراضى مخالفة تلك القيود ودرجوا على ذلك ، أصبح صاحب العقار المرتفق به فى حل من الالتزام بها لانتفاء سبب الالتزام .

اذ كان الثابت من تقرير الخبير - الذى استند اليه الحكم المطعون فيه - ان قطع الأرض الخاضعة للتقسيم تبلغ تسعة وسبعين قطعة خالف أصحاب أربعة عشرة منها شروط التقسيم بعدم تركهم المسافات المقررة مع اقامة دكاكين ، كما خالف أصحاب ست منها الارتفاع المسموح به ، وأن نسبة المخالفين للقيود خمسة وعشرين فى المائة وهو عدد قليل بالنسبة لمن لم يخالف قيود التقسيم ، واذ استخلص الحكم ان غالبية الملاك لم تتنازل عن القيود الاتفاقية المذكورة وأن من حقها التمسك بها قبل من خالفها وأن من خالفها لا يعدو ان يكون عددا ضئيلا ، وأن المطعون عليه - أحد الملاك - لم يتنازل عنها صراحة أو ضمنا ، وهو استخلاص سائغ من وقائع تؤدى اليه ولا معقب عليه لتعلقه بأمر موضوعى ، لما كان ذلك وكان الحكم قد انتهى الى أن للمطعون عليه وهو ممن التزم بقيود التقسيم

م ١٠١٨

الحق في مطالبة الطاعن - وهو جار ملاصق أدخل بشروط التقسيم - بالتنفيذ العيني أو التعويض ، فإنه لا يكون قد أخطأ في تطبيق القانون .

مفاد نص الفقرة الثانية من المادة ١٠١٨ من القانون المدني أن القانون قد جعل الحكم بالتعويض بديلاً عن الحكم بالاصلاح العيني - عند مخالفة أحد الملاك لقيود البناء الاتفاقية - في الأحوال التي تجوز فيها المطالبة باصلاح اغتالقات عينا ، والتي ترى فيها المحكمة أن في ذلك ارهاقا لصاحب العقار المرتفق به المالك المخالف - ففي هذه الأحوال يجوز للمحكمة الاكتفاء بالحكم بالتعويض .

(الطعن ١٣٠ لسنة ٤٢ ق - جلسة ١٩٧٦/٥/٢٥ - ٢٧ ص ١١٧٦)

قيود البناء الاتفاقية تعتبر - على ما جرى به قضاء محكمة النقض - حقوق ارتفاق متبادلة مقررة لفائدة جميع العقارات الكائنة في الحي والتي فرضت لمصلحتها تلك القيود فاذا خالفها أغلب أهل الحي أصبح صاحب العقار المرتفق به في حل من الالتزام بها لانتفاء سبب هذا الالتزام .

(الطعن ٢٣٠ لسنة ٥٢ ق - جلسة ١٩٨٣/١/٢٧ - ٣٤ ص ٣٢٨)

النص في المادة ١٠١٨ / ١ من القانون المدني على أنه « اذا فرضت قيود معينة تحد من حق مالك العقار في البناء عليه كيف شاء كأن يمنع من تجاوز حد معين في الارتفاع بالبناء أو في مساحة رقعته فإن هذه القيود تكون حقوق إرتفاق على هذا العقار لفائدة العقارات التي فرضت لمصلحتها هذه القيود مالم يكن هناك إتفاق يقضى بغير ذلك ، يدل - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - على أن قيود البناء الاتفاقية التي تدرج عادة في بيع الأراضي المقسمة وتلزم المشترين لهذه الأراضي بالبناء في مساحة محددة وعلى نمط معين أو بعدم تجاوز إرتفاع محدد أو غير ذلك تكون منشئة لحقوق إرتفاق متبادلة لفائدة جميع العقارات ولا يجوز بإتفاق بين البائع وأحد المشترين دون موافقة الباقيين الإعفاء منها كلها أو بعضها ، إلا أنه اذا ما ألف أغلب ملاك الأراضي مخالفة تلك القيود ودرجوا على ذلك



م ١٠١٨

أصبح صاحب العقار المرتفق به فى حل من الإلتزام بها لإنتفاء سبب الإلتزام - لما كان ذلك وكان الطاعن قد تمسك أمام محكمة الإستئناف بأن أغلب أصحاب العمارات الواقعة بالتقسيم الكائن به أراضى النزاع قد خالفوا القيود الواردة بعقود البيع المبرمة فيما بينهم وبين الشركة المطعون عليها وكان الحكم المطعون فيه قد إلتفت عن هذا الدفاع ولم يعن ببخسه وتمحيصه ولم يرد عليه بما يفنده مع انه دفاع جوهري يترتب على تحقيقه إن صح - تغيير وجه الرأى فى الدعوى فإنه يكون فضلا عن إخلاله بحق الدفاع قد عاره قصور مبطل بما يوجب نقضه .

(الطعن رقم ٧٨ لسنة ٥٦ ق - جلسة ١٩٩١/٥/٢٦)

قيود البناء . م ١٠١٨ مدنى . ماهيتها . حقوق ارتفاق عينية تتبع العقار . انتقالها إلى كل من آلت إليه ملكيته . عدم اعتبارها التزامات شخصية . أثره . انتقال العقار ذاته محملاً بما له أو عليه من حقوق الارتفاق المقررة على العقارات الأخرى مؤداه . للحكم أن يستقى من مصدر صحيح فى الأوراق أن العقارين المرتفق والمرتفق به حاملان بتلك الحقوق مهما تعدد البائعون أو المشترون .

النص فى الفقرة الأولى من المادة ١٠١٨ من القانون المدنى على أن « إذا فرضت قيود معينة تحد من حق مالك العقار فى البناء عليه كيف شاء ، كان يمنع من تجاوز حد معين فى الإرتفاع بالبناء أو فى مساحة رقعته ، فإن هذه القيود تكون حقوق ارتفاق على هذا العقار لفائدة العقارات التى فرضت لمصلحتها هذه القيود » - يدل على أن هذه القيود لا تمثل التزامات شخصية ترد فى عقود البيع ، وإنما هى حقوق إرتفاق عينية تتبع العقار وتنتقل معه إلى كل من آلت إليه ملكيته ، بإعتبارها مقررة لتكاليف مستجرة ينطبق عليها النص ، ومن ثم فإن العقار ذاته ينتقل محملاً بما له أو عليه من حقوق الارتفاق المقررة على العقارات الأخرى

م ١٠١٨

وبالتالى فحسب الحكم أن يستقى من مصدر صحيح فى أوراق الدعوى أن العقارين المرتفق والمرتفق به محملان بتلك الحقوق مهما تعدد البائعون أو المشترون .

( الطعن رقم ٤٣٤٧ لسنة ٦٨ ق - جلسة ١٩٩٩/١٠/٣٠ )

استخلاص !الحكم المطعون فيه استخلاصا سائغا من تقرير الخبير أن المالكة الأصلية للأرض التى أقام عليها الطاعن البناء موضوع النزاع ضمنت عقد البيع الصادر منها قيذاً يمنع تجاوز ارتفاع البناء حداً معيناً وأن الطاعن خالف ذلك . لا قصور .

إذ كان البين من الحكم المطعون فيه أنه استخلص من تقرير الخبيرة المندوبة فى الدعوى أن شركة المعادى - المالكة الأصلية لقطعة الأرض التى أقام عليها الطاعن البناء موضوع النزاع - ضمنت عقد البيع الصادر منها قيذاً يمنع من تجاوز ارتفاع البناء خمسة عشر متراً بما يعادل أربعة طوابق ، وأن الطاعن خالف هذا القيد ، وإذا كان هذا الاستخلاص سائغاً له أصل ثابت فى الأوراق ، فإن النعى بهذا الوجه ( القصور فى التسبيب ) يكون على غير أساس .

( الطعن رقم ٤٣٤٧ لسنة ٦٨ ق - جلسة ١٩٩٩/١١/٣٠ )

م ١٠١٩

### مادة ١٠١٩

تخضع حقوق الارتفاق للقواعد المقررة في سند انشائها  
ولما جرى به عرف الجهة وللأحكام الآتية .

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل في نصوص القانون المدني بالاقطار العربية  
المواد التالية :

السوري م ٩٨٧ والليبي ١٠٢٢ والعراقي ١٢٧٥ واللبناني  
٨٤ من قانون الملكية العقارية و٩٥٩ كويتي و١٣٦٧ من قانون  
المعاملات المدنية لدولة الإمارات العربية المتحدة .

أحكام القضاء:

حقوق الارتفاق - خضوعها للقواعد المقررة في سند  
انشائها - م ١٠١٩ مدني - الارتفاق بتخصيص المالك الأصلي -  
عدم ابتناؤه على مجرد نيته - وجوب الرجوع الى الوضع الفعلي  
الذي هياه مبني هذا الإتفاق الضمني بين مالكي العقارين وقت  
انفصال ملكيتهما لبقاءهما بالحالة الواقعية السابقة وتحويلهما الى  
ارتفاق بمعناه القانوني.

حقوق الارتفاق - وفقا للمادة ١٠١٩ من القانون المدني - تخضع  
للقواعد المقررة في سند انشائها - واذا كان ترتيب حق الارتفاق بتخصيص  
المالك الأصلي ليس مبنيًا على مجرد نية المالك في الوقت الذي رتب فيه  
علاقة التبعية بين العقارين بحيث لو انفصلا لكان لاحدهما حق ارتفاق  
على الآخر، وانما مبناه - عل ما أوضحته مجموعة الأعمال التحضيرية  
للقانون المدني - الاتفاق الضمني الذي انعقد بين المالكين المختلفين  
للعقارين وقت انفصال ملكيتهما ببقاء هذين العقارين بالحالة الواقعية

م ١٠١٩

السابقة ، وتحويلها الى ارتفاق بمعناه القانونى ومن ثم فان نطاق هذا الارتفاق يتحدد بالتخصيص الذى وقع عليه هذا الاتفاق الضمنى بين المالكين ، وهو السند الذى يعين مدى حق الارتفاق ويرسم حدوده .

(الطعن ٢٨١ لسنة ٣٧ ق - جلسة ١٩٧٢/٤/٨ س ٢٣ ص ٦٧٦)

حقوق الارتفاق . خضوعاً للقواعد المقررة فى سند انشائها .  
إنشاء حق الارتفاق بالتقادم . الحيازة أساس التقادم هى التى تحدد مداه .

حقوق الارتفاق وفقاً للمادة ١٠١٩ من القانون المدنى تخضع للقواعد المقررة فى سند انشائها، واذا كان سبب إنشاء الارتفاق بالتقادم فإن الحيازة التى كانت أساساً للتقادم هى التى تحدد مدى الارتفاق .

(الطعن رقم ٤٦٣ لسنة ٤٩ ق - جلسة ١٩٨٢/٦/٩ س ٣٣ ص ٦٩٨)



م ١٠٢٠ ، ١٠٢١

#### مادة ١٠٢٠

لمالك العقار المرتفق ان يجرى من الأعمال ما هو ضرورى لاستعمال حقه فى الارتفاق، وما يلزم للمحافظة عليه، وأن يستعمل هذا الحق على الوجه الذى لا ينشأ عنه الا أقل ضرر ممكن.

(٢) ولا يجوز ان يترتب على ما يجد من حاجات العقار المرتفق أية زيادة فى عبء الارتفاق .

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل فى نصوص القانون المدنى بالاقطار العربية المواد التالية :

السورى م ٩٨٩ واللىبى ١٠٢٣ والعراقى ١٢٧٦ واللبنانى ٨٦ من قانون الملكية العقارية و٩٦١ ، ٩٦٢ كويتى و١٣٦٨ من قانون المعاملات المدنية لدولة الإمارات العربية المتحدة .

#### مادة ١٠٢١

لا يلزم مالك العقار المرتفق به أن يقوم بأى عمل لمصلحة العقار المرتفق الا أن يكون عملاً اضافياً يقتضيه استعمال الارتفاق على الوجه المألوف مالم يشترط غير ذلك.

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل فى نصوص القانون المدنى بالاقطار العربية المواد التالية :

١٠٢٤ الليبى.

م ١٠٢٢

مادة ١٠٢٢

(١) نفقة الأعمال اللازمة لاستعمال حق الارتفاق والمحافظة عليه تكون على مالك العقار المرتفق مالم يشترط غير ذلك .

(٢) فاذا كان مالك العقار المرتفق به هو المكلف بأن يقوم بتلك الأعمال على نفقته، كان له دائما ان يتخلص من هذا التكليف بالتخلي عن العقار المرتفق به كله أو بعضه لمالك العقار المرتفق .

(٣) واذا كانت الأعمال نافعة أيضا لمالك العقار المرتفق به ، كانت نفقة الصيانة على الطرفين كل بنسبة ما يعود عليه من الفائدة.

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل في نصوص القانون المدني بالاقطار العربية  
المواء التالية :

السوري م ٩٩٠ والليبي ١٠٢٤ والعمراقي ١٢١٧ واللبناني ٨٧ من قانون الملكية العقارية و٩٦٣ كويتي و١٣٦٩ من قانون المعاملات المدنية لدولة الإمارات العربية المتحدة .

أحكام القضاء:

حق الارتفاق . ماهيته . لمالك العقار الخادم طلب نقل الارتفاق الى موضع آخر من العقار . شرطه . م ١٠٢٣ مدني نفى الحكم صفة حق الارتفاق لمجرد انه يعطل حق المالك في الانتفاع بملكه . خطأ في القانون .

م ١٠٢٢

حق الارتفاق طبقا للمادة ١٠١٥ من القانون المدني هو خدمة يؤديها العقار المرتفق به للعقار المرتفق فيحد من منفعة الأول ويجعله مثقلا بتكليف لفائدة الثانى ، وهو وان لم يحرم مالك العقار الخادم من ملكه الا أنه يوجب عليه الا يمس فى استعماله لحقوق ملكيته بحق الارتفاق ، فلا يعوق استعماله أو ينقصه أو يجعله أكثر مشقة ، ومع ذلك فقد أجازت له المادة ١٠٢٣ من القانون المدني فى حالة ما اذا كان الموضع الذى عين أصلا لاستعمال حق الارتفاق قد أصبح من شأنه أن يزيد فى عبء الارتفاق أو أصبح الارتفاق مانعا من احداث تحسينات فى العقار المرتفق به ، ان يطلب نقل الارتفاق الى موضع آخر ، متى كان استعمال الارتفاق فى وضعه الجديد ميسورا لمالك العقار المرتفق بالقدر الذى كان ميسورا به فى وضعه السابق ، واذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر ونفى عن الحق الذى تدعيه الطاعنة سفة حق الارتفاق لمجرد انه يؤدي الى تعطيل حق مالك العقار الخادم من الانتفاع بملكه، فانه يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون .

(الطعن ٣٨٩ لسنة ٤٣ ق - جلسة ١٩٧٦/١١/٩ ص ٢٧ ص ١٥٤٨)

م ١٠٢٣

### مادة ١٠٢٣

(١) لا يجوز لمالك العقار المرتفق به أن يعمل شيئاً يؤدي الى الانتقاص من استعمال حق الارتفاق أو جعله أكثر مشقة ولا يجوز له بوجه خاص أن يغير من الوضع القائم أو أن يبدل بالموضع المعين أصلاً لاستعمال حق الارتفاق موضعاً آخر .

(٢) ومع ذلك اذا كان الموضع الذى عين أصلاً قد أصبح من شأنه ان يزيد فى عبء الارتفاق ، أو أصبح الارتفاق مانعاً من احداث تحسينات فى العقار المرتفق به ، فلمالك هذا العقار ان يطلب نقل الارتفاق الى موضع آخر من العقار، أو الى عقار آخر يملكه هو أو يملكه أجنبى اذا قبل الأجنبى ذلك . كل هذا متى كان استعمال الارتفاق فى وضعه الجديد ميسوراً لمالك العقار المرتفق بالقدر الذى كان ميسوراً به فى وضعه السابق .

#### النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل فى نصوص القانون المدنى بالاقطار العربية المواد التالية:

السورى م ٩٩٢ واللىبى ١٠٢٦ والعراقى ١٢٧٨ واللبنانى ٨٩ من قانون الملكية العقارية و٩٦٤ كويتى و١٣٧٠ من قانون المعاملات المدنية لدولة الإمارات العربية المتحدة.

#### أحكام القضاء:

يجب فى حق الارتفاق التبعى ان يكون ضرورياً للانتفاع بحق الارتفاق الأسمى وبالقدر اللازم لتوافر هذا الانتفاع، وان كانت المادة ١٠٢٣ من القانون المدنى - التى قنت ما كان مقرراً فى ظل القانون المدنى



م ١٠٢٣

القديم - قد أجازت في حالة ما إذا كان الموضع الذى عين أصلا لاستعمال حق الارتفاق قد أصبح من شأنه أن يزيد في عبء الارتفاق أو أصبح الارتفاق مانعا من أحداث تحسينات في العقار المرتفق به ، أن يطلب مالك هذا العقار نقل الارتفاق الى موضع آخر متى كان استعمال الارتفاق في موضعه الجديد ميسورا لمالك العقار المرتفق به بالقدر الذى كان ميسورا به في وضعه السابق فإنه يتأدى من ذلك جواز تعديل حق الارتفاق الأصلي في الأحوال المبينة بالمادة ١٠٢٣ مدنى سالفه الذكر ومن باب أولى جواز تعديل حق الارتفاق التبعي في تلك الأحوال كذلك .

( نقض جلسة ١٤/١٢/١٩٦١ من ١٢ مج فنى مدنى ص ٧٨٦ )

حق الارتفاق . ماهيته . لمالك العقار الخادم طلب نقل الارتفاق الى موضع آخر من العقار . شرطه . م ١٠٢٣ مدنى نفى الحكم صفة حق الارتفاق لمجرد أنه يعطل حق المالك في الانتفاع بملكه . خطأ في القانون .

حق الارتفاق طبقا للمادة ١٠١٥ من القانون المدنى هو خدمة يؤديها العقار المرتفق به للعقار المرتفق فيحد من منفعة الأول ويجعله ، قلا بتكليف لفائدة الثانى ، وهو وان لم يحرم مالك العقار الخادم من ملكه الا أنه يوجب عليه الا يمس في استعماله لحقوق ملكيته بحق الارتفاق ، فلا يعوق استعماله أو ينقصه أو يجعله أكثر مشقة ، ومع ذلك فقد أجازت له المادة ١٠٢٣ من القانون المدنى في حالة ما اذا كان الموضع الذى عين أصلا لاستعمال حق الارتفاق قد أصبح من شأنه أن يزيد في عبء الارتفاق أو أصبح الارتفاق مانعا من أحداث تحسينات في العقار المرتفق به ، أن يطلب نقل الارتفاق الى موضع آخر ، متى كان استعمال الارتفاق في وضعه الجديد ميسورا لمالك العقار المرتفق بالقدر الذى كان ميسورا به في وضعه السابق ، واذا خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر ونفى عن الحق الذى تدعيه الطاعنة صفة حق الارتفاق لمجرد أنه يؤدي الى تعطيل حق مالك العقار الخادم من الانتفاع بملكه ، فإنه يكون قد أخطأ في تطبيق القانون .

(الطعن ٣٨٩ لسنة ٤٣ ق - جلسة ٩/١١/١٩٧٦ من ٢٧ ص ١٥٤٨)

م ١٠٢٤

### مادة ١٠٢٤

(١) اذا جزئ العقار المرتفق بقى الارتفاق مستحقاً لكل جزء منه ، على ألا يزيد ذلك فى العبء الواقع على العقار المرتفق به .

(٢) غير أنه اذا كان حق الارتفاق لايفيد فى الواقع الا جزءاً من هذه الأجزاء ، فلمالك العقار المرتفق به أن يطلب زوال هذا الحق عن الأجزاء الأخرى .

التنصوص العربية التقابلية،

هذه المادة تقابل فى نصوص القانون المدنى بالاقطار العربية  
المواد التالية :

السورى م ٩٩١ والليبي ١٠٢٧ والعراقي ١٢٧٩ واللبناني ٨٨ من قانون الملكية العقارية و٩٦٥ كويتي و١٣٧١ من قانون المعاملات المدنية لدولة الإمارات العربية المتحدة .

م ١٠٢٥

### مادة ١٠٢٥

(١) اذا جزئ العقار المرتفق به بقى حق الارتفاق واقعا على كل جزء منه .

(٢) غير أنه اذا كان حق الارتفاق لا يستعمل فى الواقع على بعض هذه الأجزاء ولا يمكن ان يستعمل عليها ، فلمالك كل جزء منها ان يطلب زوال هذا الحق عن الجزء الذى يملكه .

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل فى نصوص القانون المدنى بالاقطار العربية  
المواد التالية :

اللىبى ١٠٢٨ والعراقى ١٢٨٠ و٩٦٦ كويتى و١٣٧٢ من  
قانون المعاملات المدنية لدولة الإمارات العربية المتحدة .

م ١٠٢٦

### مادة ١٠٢٦

تنتهى حقوق الارتفاق بانقضاء الأجل المعين وبهلاك العقار المرتفق به أو العقار المرتفق هلاكاً تاماً وباجتماع العقارين فى يد مالك واحد ، الا أنه اذا زالت حالة الاجتماع هذه زوالاً يرجع أثره الى الماضى فان حق الارتفاق يعود .

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل فى نصوص القانون المدنى بالاقطار العربية المواد التالية :

السورى م ٩٩٣ والليبي ١٠٢٩ والعراقى ١٢٨١ واللبنانى ٩٠ من قانون الملكية العقارية و٩٦٧ كويتى و١٣٧٣ ، ١٣٧٤ من قانون المعاملات المدنية لدولة الإمارات العربية المتحدة .

أحكام القضاء:

تكييف قاضى الموضوع لحق الركوب على عقار مجاور بأنه حق ارتفاق . القضاء بانتهاء هذا الحق بهدم العقار المرتفق به . لا خطأ.

اذ كان الحكم المطعون فيه قد عرض الى مصدر حق الطاعن محل النزاع بقوله ان منشأ هذا الحق هو عقد شرائه للعقار المجاور وقد نص فيه على حق الركوب وانتهى فى تكييفه لهذا الحق من واقع مصدره ومن العقد الصادر من وزارة الأوقاف التى تنظرت على الوقف المشمول بحراسة المطعون ضدها فى احدى الفترات وما صرحت به هيئة التصرفات بمحكمة مصر الابتدائية الشرعية من اجراء فتحتين فى حوائط الدكان وفتح ثقب فى سقفه ليتمكن المستاجر من سلف الطاعن من الوصول الى شقته بالملك المجاور الى انه حق ارتفاق مستندا الى مبررات ماقها ومن شأنها ان تؤدى الى النتيجة التى انتهى اليها ورتب على ذلك انتهاء حق الارتفاق بهدم



م ١٠٢٦

العقار الخادم طبقا للمادة ١٠٢٦ من القانون المدني ، وما قاله الحكم من ذلك صحيح ولا مخالفة فيه للقانون ذلك ان لقاضى الموضوع السلطة التامة فى تعرف حقيقة الدعوى من وقائعها ومن الأدلة المقدمة اليه فيها كما أن له تلك السلطة فى تفسير المبادرات والعقود وسائر المحررات على حسب ما يراه أدنى الى نية عاقيدها أو أصحاب الشأن فيها مستهديا فى ذلك بوقائع الدعوى وظروفها ، ولما كان الحكم المطعون فيه قد خلص فى حدود سلطة المحكمة الموضوعية الى تكييف ذلك الحق انه حق ارتفاق لا يتصور وجوده بغير العقار المرتفق ، فانه لا يكون قد خالف القانون ، ولا محل بعد ذلك للحدوث عن الملكية المشتركة أو ملكية الطبقات ويكون النتمى - على الحكم المطعون فيه بالخطأ فى تطبيق القانون وتأويله - على غير أساس اذ لا يعدو ان يكون مجرد جدل فى حق المحكمة فى تفسير المبادرات والعقود .

( الطعن ٢٩٧ لسنة ٣٨ ق - جلسة ١٩٧٤/١٢/٩ ص ٢٥ ص ١٣٧٣ )

حق الارتفاق بالمطل . اكتسابه بالتقادم . تحققه بتوافر شرطى الظهور والاستمرار بنية استعمال الحق مدة خمس عشرة سنة . هلاك العقار المرتفق به أو العقار المرتفق . أثره انتهاء حق الارتفاق . م ١٠٢٦ من القانون المدني .

حق الارتفاق اذا توافر له شرطا الظهور والاستمرار بنية استعمال هذا الحق جاز كسبه بالتقادم اعمالا لما تنص عليه الفقرة الثانية من المادة ١٠١٦ من القانون المدني . وينتهى اعمالا لما تنص عليه المادة ١٠٢٦ من القانون المدني بهلاك العقار المرتفق .

( الطعن ٤٩٠ لسنة ٤٩ ق - جلسة ١٩٨٠/١٢/٤ ص ٣١ ص ٢٠٠٠ )

م ١٠٢٧

### مادة ١٠٢٧

(١) تنتهى حقوق الارتفاق بعدم استعمالها مدة خمس عشرة سنة ، فان كان الارتفاق مقررا لمصلحة عين موقوفة كانت المدة ثلاثا وثلاثين سنة . وكما يسقط التقادم حق الارتفاق يجوز كذلك بالطريقة ذاتها ان يعدل من الكيفية التى يستعمل بها.

(٢) واذا ملك العقار المرتفق عدة شركاء على الشيوع فانتفاع أحدهم بالارتفاق يقطع التقادم لمصلحة الباقين ، كما ان وقف التقادم لمصلحة أحد هؤلاء الشركاء يجعله موقوفا لمصلحة سائرهم.

النصوص العربية المقابلة :

هذه المادة تقابل فى نصوص القانون المدنى بالاقطار العربية المواد التالية :

الليبى ١٠٣٠ والعراقي ١٢٨٢ و ٩٦٨ كويتى و ١٣٧٨ من قانون المعاملات المدنية لدولة الإمارات العربية المتحدة.

أحكام القضاء :

من المقرر قانونا بالمادة ١٠٢٧ من القانون المدنى انتهاء حق الارتفاق بعدم استعمال مدة خمس عشرة سنة وكانت الطاعنة قد تمسكت فى جميع مراحل الدعوى بأنه قد مضى على اقامة المبنى محل النزاع ما يزيد على خمس عشرة سنة سابقة على رفع الدعوى بما يسقط حق المطعون ضدها فى اقامتها ودلت على ذلك بورودها ضمن كشف المشتكلات الرسمى فى سنة ١٩٦٣ وبعدم صحة ما نسب اليها من بنائها فى سنة ١٩٧٨ بدليل الحكم

م ١٠٢٧

ببراءتها فى اللجنة التى أقيمت عليها فى هذا الخصوص. وهو دفاع  
جوهري يتغير بثبوته وجه الرأى فى الدعوى ، ولايكفى لدحضه ماورد  
بتقرير الخبير الذى أحال اليه الحكم المطعون فيه من أن ماورد بكشف  
الجرد فى سنة ١٩٦٣ كان حجرة واحدة ومرحاضا بينما الموجود حاليا  
غرفتان الغرفة الثانية تعلو الأولى ، ذلك ان حق الارتفاق يتعطل استعماله  
منذ انشاء الحجرة السفلى والمرحاض بغض النظر عن تاريخ تعديل أو تعليه  
البناء وكان الحكم المطعون فيه لم يعرض لهذا الدفاع الجوهري فانه يكون  
معيبا بالقصور.

(الطعن ١٣٥٣ لسنة ٥٢ ق - جلسة ١٩٨٣/١١/٣ ص ٣٤ ص ١٥٥٤)

م ١٠٢٨

### مادة ١٠٢٨

(١) ينتهى حق الارتفاق اذا تغير وضع الأشياء بحيث تصبح فى حالة لا يمكن فيها استعمال هذا الحق.

(٢) ويعود اذا عادت الأشياء الى وضع يمكن معه استعمال الحق، الا ان يكون قد انتهى بعدم الاستعمال.

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل فى نصوص القانون المدنى بالاقطار العربية المواد التالية :

السورى م ٩٦٣ والليبي ١٠٣١ والعراقي ١٢٨٣ واللبناني ٩٠ من قانون الملكية العقارية و٩٦٩ كويتي و١٣٧٥ من قانون المعاملات المدنية لدولة الإمارات العربية المتحدة .

أحكام القضاء:

مجرد تعديل حالة الأمكنة أو طبيعة الأعمال المعدة لضمان استعمال الارتفاق لا يترتب عليه قانوناً زوال حق الارتفاق اذا كان ذلك لم يتناول الا طريقة الاستعمال فقط ولم يتعداها الى الحق نفسه .

( جلسة ٢٤ / ٤ / ١٩٤١ مجموعة القواعد القانونية فى ٢٥ عاماً ص ٤٦٥ )

تنص الفقرة الأولى من المادة ١٠٢٨ من القانون المدنى على أن حق الارتفاق ينتهى اذا تغير وضع الأشياء بحيث تصبح فى حالة لا يمكن فيها استعمال هذا الحق ومن ثم فاذا كان الثابت من الأوراق ان منزل الطاعن - الذى كان مقرراً لصالحه حق ارتفاق المثل - قد هدم وأعيد بناؤه بوضع أصبح معه لا يحتوى على مطلات أو مناور وأصبح فى حالة لا يمكن معها استعمال حق المثل وكان الحكم المطعون فيه قد أقام قضاءه على أساس زوال ذلك الحق فانه لا يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون .

( نقض جلسة ١٤ / ١٢ / ١٩٦١ من ١٢ مج فنى مدنى ص ٧٨٦ )

الإرتفاقات الإدارية المقررة لخدمة مال عام تعتبر أموالاً عامة لتعلقها بالمال العام الذى تخدمه فيكون لها لذلك مالاً أموال العامة من خصائص

م ١٠٢٨

وحصانة وتبقى مابقي المال العام المخدوم مخصصا للمنفعة العامة، ولا تنقضى إلا بإنتهاء تخصيصه لهذه المنفعة أو بتخصيصه لجهة نفع أخرى غير تلك التي من أجلها تقرر الإرتفاق .

(الطعن ٨٨ لسنة ٣٥ ق جلسة ١٩٦٩/٣/٢٧ ص ٢٠ ص ٤٩٥)

اعادة بناء عقار قديم بعد هدمه - عودة حق الارتفاق بالمطل للعقار الجديد - مقيدة بمضمون الارتفاق الأصلي .

من المقرر انه اذا انهدم العقار القديم واعيد بناؤه فان حق الارتفاق بالمطل يعود للعقار الجديد ، مادة ١٠٢٨ مدني ، الا أن هذه العودة يجب ان تقدر بقدرها وأن تتقيد بمضمون الارتفاق الأصلي - واذا كان الثابت أن الارتفاق الأصلي بالمطل لا يجاوز الدور الأرضي من العقار القديم فان الحكم المطعون فيه بتقريره حق المطل لكافة الطوابق التي تعلو الدور الأرضي من عقار المطعون ضده الجديد يكون قد خالف القانون .

(الطعن ٢٨١ لسنة ٣٧ ق - جلسة ١٩٧٢/٤/٨ ص ٢٣ ص ٦٧٦)

إذا كان الحكم المطعون فيه قد عرض إلى مصدر حق الطاعن محل النزاع بقوله أن منشأ هذا الحق هو عقد شرائه للعقار المجاور وقد نص فيه على حق الركوب وإنتهى في تكييفه لهذا الحق من واقع مصدره وما صرحت به هيئة التصرفات بمحكمة مصر الابتدائية الشرعية من إجراء فتحتين في حوائط الدكان وفتح ثقب في سقفه ليتمكن المستأجر من سلف الطاعن من الوصول إلى شقته بالملك المجاور إلى أنه حق إرتفاق مستندا إلى مبررات ساقها ومن شأنها أن تؤدي إلى النتيجة التي انتهى إليها ورتب على ذلك إنتهاء حق الإرتفاق بئدم العقار الخادم طبقا للمادة ١٠٢٦ من القانون المدني ، وماقاله الحكم من ذلك صحيح ولا مخالفة فيه للقانون .

(الطعن ٢٩٧ لسنة ٣٨ ق - جلسة ١٩٧٤/١٢/٩ ص ٢٥ ص ١٣٧٣)

حق الإرتفاق . إستحالة إستعماله إستحالة مطلقة لتغير حدث في العقار المرتفق أو في العقار المرتفق به نتيجة حادث فجائي أو قوة قاهرة أو بفعل صاحب العقار المرتفق أو صاحب العقار المرتفق به أو بفعل من الغير . أثره . إنتهاؤه . عودته بعودة



م ١٠٢٨

الأشياء إلى وضع يمكن معه إستعماله . شرطه . ألا يكون الإستعمال أكثر مشقة .

النص فى المادة ١٠٢٨ من القانون المدنى على أن ١ - ينتهى حق الإرتفاق إذا تغير وضع الأشياء بحيث تصبح فى حالة لا يمكن فيها إستعمال هذا الحق . ٢ - ويعود إذا عادت الأشياء إلى وضع يمكن معه إستعمال الحق إلا أن يكون قد انتهى بعدم الإستعمال ، إنما يدل فى فقرته الأولى على أن حق الإرتفاق ينتهى إذا أصبح من المستحيل إستعماله إستحالة مطلقة وذلك نتيجة تغير حدث فى العقار المرتفق (الخادم) أو فى العقار المرتفق به (الخادم) كهلاك أيهما مثلا على النحو المبين بالمادة ١٠٢٦ من ذات القانون وسواء كانت هذه الإستحالة من حادث فجائى أو قوة قاهرة أو كانت من فعل صاحب العقار المرتفق أو صاحب العقار المرتفق به أو كانت من فعل الغير . وإذا كان مفاد الفقرة الثانية من نص المادة ١٠٢٨ المشار إليه أن يعود الإرتفاق إذا عادت الأشياء إلى وضع يمكن معه إستعمال الحق حتى ولو لم تكن الأمور قد عادت إلى وضعها الأصلى تماما مادامت فى وضع يمكن معه العودة إلى إستعمال هذا الحق إلا أنه يلزم فى هذه الحالة ألا يكون الإستعمال أكثر مشقة .

(الطعن رقم ٣٧٥٤ لسنة ٦٢ق - جلسة ١٨/٢/١٩٩٩ )

إنتهاء الحكم إلى أن العقار المقرر لصالحه حق الإرتفاق بالركوب هدم وأعيد بناؤه بوضع يمكن معه إستعمال هذا الحق . عدم إقامة الدليل على ذلك أو بيان المصدر الذى استقاه منه مع إنكار أصحاب العقار المرتفق به له . قصور .

إذ خُصص (الحكم) إلى أن عقار المطعون ضدهم المقرر لصالحه حق الإرتفاق قد هدم وأعيد بناؤه بوضع أصبح معه فى حالة يمكن معها إستعمال هذا الحق وذلك دون أن يبين كيف يستقيم هذا القول الذى انتهى إليه من إمكان إستعمال حق الركوب مع خلو الأوراق ومنها تقرير الخبير مما يفيد ذلك وبالتالي يكون قد إفترض هذا الأمر إفترضا دون أن يقيم عليه الدليل أو يبين المصدر الذى استقاه منه ومع إنكار الطاعنين له لدى محكمة الموضوع بدرجةيتها مما يجعل الأسباب التى أقيم عليها بها ثغرة يتطرق منها التخاذل إلى مقومات الحكم بحيث لا يتماسك معها قضاؤه .

(الطعن رقم ٣٧٥٤ لسنة ٦٢ق - جلسة ١٨/٢/١٩٩٩ لم ينشر بعد)

م ١٠٢٩

### مادة ١٠٢٩

لمالك العقار المرتفق به ان يتحرر من الارتفاق كله أو بعضه اذا فقد الارتفاق كل منفعة للعقار المرتفق ، أو لم تبق له غير فائدة محدودة لا تتناسب البتة مع الأعباء الراقعة على العقار المرتفق به .

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل في نصوص القانون المدني بالانظمة العربية  
المواد التالية :

السوري م ٩٩٣ والليبي ١٠٣٢ والعراقي ١٢٨٤ واللبناني ٩٠ من قانون الملكية العقارية و ٩٧٠ كويتي .

أحكام القضاء:

التنازل عن حقوق الارتفاق كما يكون صريحا يجوز ان يكون ضمنيا اذ القانون لم يشترط لتحقيقه صورة معينة، فاذا استخلصت المحكمة هذا التنازل من أن الجار الذي يطالب جاره باحترام عقد شرائه وقيوده قد خالف هو الآخر شروط عقد شرائه وقيوده كما خالفها كثير من سكان هذا الحي مما يقوم معه العذر في الاعتقاد بسقوط تلك الحقوق ، فانها تكون قد استخلصت هذا التنازل استخلاصا سائغا من وقائع تؤدي اليه ، ولا يكون على حكمها معقب في ذلك لتعلقه بأمر موضوعي .

(جلسة ٢٢/٤/١٩٤٣ مجموعة القواعد القانونية في ٢٥ عاما ص ١٦٩)

لا يتم التنازل عن حق الارتفاق وفقا للقانون الا اذا كان هذا التنازل قد حصل شهره وفقا لقانون الشهر العقاري . رقم ١١٤ لسنة ١٩٤٦ الذي حصل التنازل وقت سريانه ، وإذن فإنه يكون غير منتج النعى على الحكم بعدم الإعتداد بتنازل المشتري عن حق الارتفاق المقرر للعين المشفوع بها

م ١٠٢٩

متى كان هذا التنازل لم يشهر سواء حصل قبل رفع دعوى الشفعة أم بعد رفعها.

(جلسة ٢٢/٤/١٩٤٣ مجموعة القواعد القانونية في ٢٥ عاما ص ١٦٩)

التنازل صريحا أو ضمنيا عن قيود البناء الاتفاقية جائز قانونا لا يشترط فيه شكلا خاصا .

ليس فى القانون ما يمنع التنازل عن قيود البناء الاتفاقية المقررة لمنفعة كافة العقارات فى منطقة معينة ممن يملك التنازل عنها سواء كان هذا التنازل صريحا أو ضمنيا اذ لم يشترط القانون لتحقيقه صورة معينة ، فمتى استخلصت محكمة الموضوع هذا التنازل - ولو كان ضمنيا - استخلاصا سائغا من وقائع تؤدى اليه فلا معقب على حكمها فى ذلك لتعلقه بأمر موضوعى .

(الطعن ١٣٣ لسنة ٢٦ ق - جلسة ٢٥/١/١٩٦٢ س ١٣ ص ٩٧)

التنازل عن حقوق الارتفاق صراحة أو ضمنا - الزامه المتنازل بما يمنعه من توجيه طلبات الى المتنازل اليه تنطوى على انكار بهذا التنازل .

التنازل سواء كان صريحا أو ضمنيا يعتبر ملزما للمتنازل بما يمنعه من توجيه طلبات الى المتنازل اليه تنطوى على انكار لهذا التنازل . ولا يغير من ذلك ان يكون التنازل مما يجب تسجيله اذ لا يترتب على عدم التسجيل سوى تراخى زوال الحق العينى المتنازل عنه . فاذا كان الطاعنان قد أقاما دعواهما بطلب تعويض عن مخالفة المطعون عليه لقيود البناء وذلك بعد ان كانا قد تنازلا عن هذه القيود ضمنيا - على ما حصله الحكم المطعون فيه - مما يعتبر معه هذا الطلب انكارا . نهما للتنازل الصادر من جانبيهما ، فان الحكم المطعون فيه اذ اعتد بهذا التنازل ورتب عليه آثاره لا يكون مخالفا للقانون .

(الطعن ٤٨٤ لسنة ٢٩ ق - جلسة ٢٨/٥/١٩٦٤ س ١٥ ص ٧٥٨)

م ١٠٢٩

التنازل عن حقوق الارتفاق التبادلية يجوز ان يكون صراحة أو ضمنا .

فى حقوق الارتفاق التبادلية يكون سبب التزام مالك العقار باحترام حق الارتفاق المقرر على عقاره لمصلحة عقار آخر هو التزام مالك هذا العقار الآخر باحترام الارتفاق المقابل المقرر لمصلحة مالك العقار الأول ماذا خرج أيهما عن الالتزام المفروض عليه وخالف شروط عقده أو قيوده فانه يكون قد أسقط حقه فى الزام جاره مالك العقار الآخر بتنفيذ التزامه الذى يغدو بلا سبب .

(الطعن ٣٧٤ لسنة ٣٠ ق - جلسة ٢٩/٤/١٩٦٥ ص ١٦ ص ٥٢٨)

متى كان الطاعن قد نعى على الحكم المطعون فيه أنه لم يعمل حكم المادة ١٠٢٩ من القانون المدنى التى تجيز لمالك العقار المرتفق به أن يحرر عقاره من الارتفاق اذا فقد منفعته ، أو لم تبق له غير منفعة محدودة لا تتناسب البتة مع العبء الواقع على العقار المرتفق به ، وكانت أوراق الدعوى قد خلت مما يفيد ان الطاعن طلب ذلك من محكمة الموضوع حتى تحقق هذا الطلب ، وتقضى فيه ، وهى لا تملك ان تقضى به من تلقاء نفسها ، فان نعيه يكون غير مقبول .

استخلاص القرائن مما يدخل فى سلطة محكمة الموضوع التقديرية بلا معقب عليها من محكمة النقض اذا كان استخلاصها سائغا ومقبولا ، كما ان الأخذ بقريضة دون غيرها مما يدخل فى سلطتها التامة فى الموازنة بين الأدلة والترجيح بينها .

التنازل الصريح هو الذى يصدر من صاحبه فى عبارة واضحة تدل على ذلك ولا تحتمل التأويل . وإذا كانت العبارة التى وردت فى عقد شراء سلف الطاعن من أن العقار خال من أى حق من حقوق الارتفاق لم تصدر



م ١٠٢٩

من سلف المطعون ضده - مدعى حق الارتفاق - وكل ما يمكن نسبته الى ذلك السلف فى هذا الصدد انه وقع كشاهد على العقد المتضمن لها ، دون اجازة صريحة لما ورد فيه وهذا لايعنى انه قد تنازل صراحة عن حق الارتفاق المقرر لمنزله على العقار موضوع العقد ، وكان التنازل الضمنى عن حق الارتفاق قد نفاه الحكم - بما له من سلطة تقديرية فى استخلاص القرائن متى كان استخلاصه سائغة بما قاله من أن عدم اعتراض سلف المطعون ضده على تعدى الطاعن لايسقط حقه ، وأن ليس فى الأوراق ما يفيد تنازله عن هذا الحق ، وهو منه سائغ ومقبول ، فان النعى عليه بالخطأ فى تطبيق القانون يكون على غير أساس .

(الطعن رقم ١٢٨ لسنة ٤٠ ق-جلسة ٨/١/١٩٧٥س ٢٦ ص ١٤٠)

حق الارتفاق جواز التحرر منه . شرطه . إفتقاده كل منفعة للعقار المرتفق أو عدم تناسب فائده مع العبء الذى يلقيه على العقار المرتفق به . موافقة صاحب الحق المرتفق به لا محل لها . م ١٠٢٩ مدنى .

وحيث إن مما ينعاه الطاعن على الحكم المطعون فيه القصور فى التسبيب بيان ذلك يقول إنه تمسك أمام محكمة الموضوع بدفاع حاصلة إنتهاء الارتفاق لإنعدام الفائدة منه تطبيقا لحكم المادة ١٠٢٩ من القانون المدنى لما ثبت من تقرير خبير الدعوى أن المطعون عليه أعاد بناء منزله وفتح به مطلا على الطريق العام لم يكن موجودا من قبل بما يغنى عن المثل موضوع النزاع غير أن الحكم المطعون فيه أغفل بحث هذا الدفاع الجوهرى ولم يرد عليه بما يعيبه ويستوجب نقضه .

وحيث إن هذا النعى فى محله ، وذلك أن المقرر - فى قضاء هذه المحكمة - أن إغفال الحكم بحث دفاع أبداه الخصم يترتب عليه بطلان الحكم إذا كان هذا الدفاع جوهريا ومؤثرا فى النتيجة التى إنتهت إليها المحكمة إذ يعتبر ذلك الاغفال قصورا فى أسباب الحكم الواقعية بما يقتضى



م ١٠٢٩

بطلانه ، وأنه يترتب على رفع الإستئناف نقل موضوع النزاع برمته إلى محكمة الإستئناف بما سبق أن أبداه المستأنف عليه أمام محكمة أول درجة من دفرع وأوجه دفاع وتعتبر هذه وتلك مطروحة أمام محكمة الإستئناف ويتعين عليها أن تفصل فيها ولو لم يعاود المستأنف عليه التمسك بها طالما أنه لم يتنازل عنها ، وكان مفاد نص المادة ١٠٢٩ من القانون المدني أن حق الارتفاق يجوز التحرر منه إذا فقد كل منفعة للعقار المرتفق أو أصبحت فائدته محدودة لا تتناسب البتة من العبء الذي يلقيه على العقار المرتفق به . ففي هذه الحالة يجوز لمالك العقار المرتفق به أن يطلب التخلص من حق الارتفاق وتحرير عقاره منه ولو دون موافقة صاحب العقار المرتفق . لما كان ذلك وكان البين من الأوراق أن الطاعن - في مذكرتي دفاعه المقدمتين أمام محكمة أول درجة بتاريخ ١٩٨٨/١/٢٣ ، ١٩٨٨/١٠/٢٩ تمسك بتطبيق حكم المادة ١٠٢٩ من القانون المدني لإنعدام الفائدة من المطلب موضوع النزاع على سند من أن المطعون عليه فتح نافذة على الشارع الرئيسي بذات الحجرة التي يطالبه بحق المطلب لها ، ولم يثبت من الأوراق أنه تخلى عن هذا الدفاع أو تنازل عنه ومن ثم يبقى مطروحا على محكمة الإستئناف لتقول فيه كلمتها . لما كان ماتقدم - وكان يبين من الحكم المطعون فيه أنه - قد قضى بإلغاء الحكم الابتدائي وبإزالة المبانى التي أقامها الطاعن وتحول دون إنتفاع المطعون عليه بحق الارتفاق على عقار الطاعن - لم يشر إلى هذا الدفاع والتفت عن تناوله بما يقتضيه من البحث ولم يرد عليه ، وكان هذا الدفاع جوهريا قد يتغير بتحقيقه وجه الرأي في الدعوى ، فإن الحكم يكون معيبا بما يوجب نقضه لهذا السبب دون حاجة لبحث باقى أسباب الطعن .

(الطعن ١٥٦ لسنة ٦٠ق - جلسة ١٩٩٠/١٠/٢١ س ٤١ ص ٥٣٢)

قضاء الحكم المطعون فيه بالتعويض عن الضرر الناشئ عن سلب حيازة حق ارتفاق بالمرور تأسيساً على ثبوت هذا الحق بالحكم المستعجل الصادر برد حيازته الظاهرة ودون بحث في أصل الحق وأساسه واقتضاه

م ١٠٢٩

الحجية فى الدعوى الموضوعية بالتعويض . خلط بين ثبوت الحق وبين مجرد حيازته . أثره . انعدام الأساس القانونى للحكم وقصور فى التسبيب .

( الطعن ٨٨٣٥ لسنة ٦٤ ق - جلسة ١٩٩٥/١٠/٢٥ س ٤٦ ص ١٠٣٦ )

قيود البناء الاتفاقية . حقوق ارتفاع متبادلة لفائدة جميع العقارات  
عدم جواز اتفاق البائع ومشتري أحد العقارات على الإعفاء منها كلها أو بعضها دون موافقة باقى أصحاب العقارات . مخالفة غالبية الملاك للقيود .  
أثره . تحلل صاحب العقار المرتفق به من الالتزام بها . ( مثال بشأن تجاوز الارتفاع بالبناء الحد المتفق عليه ) .

( الطعن رقم ١٧٧٥ لسنة ٦٠ ق - جلسة ١٩٩٥/٤/٢٦ س ٤٦ ص ٧٠٥ )



## **الكتاب الرابع**

### **الحقوق العينية التبعية**





م ١٠٣٠

**الكتاب الرابع**  
**الحقوق العينية التبعية**  
**أو التأمينات العينية**  
**الباب الأول**  
**الرهن الرسمي**  
**مادة ١٠٣٠**

الرهن الرسمي عقد به يكسب الدائن على عقار مخصص  
لوفاء دينه حقاً عينياً ، يكون له بمقتضاه ان يتقدم على  
الدائنين العاديين والدائنين التاليين له في المرتبة في استيفاء  
حقوقه من ثمن ذلك العقار في أى يد يكون .

**النصوص العربية المقابلة:**

هذه المادة تقابل في نصوص القانون المدنى بالاقطار العربية  
المواد التالية :

١٠٧١ سوريا و ١٢٨٥ عراقى و ١٢٠ لبنانى من قانون  
الملكية العقارية و ٩٧١ كويتى و ١٣٩٩ من قانون المعاملات المدنية  
لدولة الإمارات العربية المتحدة .

**أحكام القضاء:**

للدائن المرتهن حق عينى على العقار المرهون يخوله حق  
تبعه ونزع ملكيته من الحائز له الحائز فى التنفيذ العقارى .  
ماهيته . من اكتسب ملكية عقار مرهون أو حقاً عينياً عليه  
بموجب سند مسجل سابق على تسجيل نزع الملكية دون ان يكون  
مسئولاً شخصياً عن الدين .

م ١٠٣٠

مفاد نصوص المواد ١٠٣٠ ، ١٠٦٠ ، ١٠٧٢ من القانون المدني والمادة ٤١١ من قانون المرافعات الماثلة للمادة ٦٢٦ من قانون المرافعات السابق ان للدائن المرتهن حق عيني على العقار المرهون يخوله مزية التبعية فيحق له عند حلول أجل الدين ان ينزع ملكية العقار المرهون في يد الحائز لهذا العقار. والحائز هو - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - كل من اكتسب ملكية العقار المثلث بحق عيني تبعية أو حقا عينيا عليه بموجب سند سابق في تسجيله على تسجيل تنبيه نزاع الملكية دون ان يكون مسئولاً شخصياً عن الدين المضمون ، ومادام هذا الحائز قد تم انذاره بالدفع أو التخليه طبقاً للقانون فلم يختار اياً منهما فان للدائن المرتهن ان ينفذ على العقار المرهون تحت يده .

(الطعن ٧٥ لسنة ٤١ ق - جلسة ١٩٨٣/١١/٢٤ س ٣٤ ص ١٦٧٨)

الرهن الرسمي يرتب للدائن المرتهن حقاً عينياً على العقار المرهون لوفاء الدين . أثره . تقدمه على الدائنين العاديين والدائنين التاليين له في المرتبة في إستيفاء حقه من ثمن العقار المرهون في أي يد تكون . الراهن إما أن يكون المدين نفسه أو كفيلاً عينياً آخر يتكفل بضمان الوفاء بدين على الغير . عدم مباشرة الكفيل العيني الرهن الرسمي بنفسه وقيام غيره به نيابة عنه . وجوب صدوره وكالة خاصة منه له .

النص في المادة ١٠٣٠ من القانون المدني يدل على أن الرهن الرسمي يرتب للدائن المرتهن حقاً عينياً على العقار المرهون لوفاء الدين ويكون له بموجب هذا الحق أن يتقدم على الدائنين العاديين والدائنين التاليين له في المرتبة في إستيفاء حقه من ثمن العقار المرهون في أي يد تكون ، والراهن قد يكون هو المدين نفسه أو كفيلاً عينياً آخر يتكفل بضمان الوفاء بدين على الغير ، وإذا لم يباشركفيل العيني الرهن الرسمي بنفسه وقام به غيره نيابة عنه ، وجب أن يكون صادراً منه له وكالة خاصة .

(الطعن رقم ٣٤٨، ٣٩٥ لسنة ٦١ ق - جلسة ١٩٩٩/٢/٢٨)

م ١٠٣٠

صدور توكيل من الطاعن للمطعون ضده الأول يخوله التوقيع نيابة عنه على العقود فى بيع وشراء ورهن الأراضى وإدارة شركة التضامن القائمة بينهما . مؤداه . إبرام الوكيل عقد القرض المضمون بالرهن العقارى مع البنك المطعون ضده بإسم الشركة ورهن قطعة أرض مملوكة للأخير ضمانا لهذا القرض . أثره . صيرورة الطاعن مسئولا فى أموال الخاصة عن ذلك القرض بالتضامن مع باقى الشركاء وإنصراف الرهن إليه . إعتباره كفيلا متضامنا وراهننا .

لما كان البين من الأوراق أن الطاعن أصدر إلى أخيه المطعون ضده الأول التوكيل الرسمى العام رقم ٢٥٠ لسنة ١٩٨٤ توثيق دمنهور يخوله التوقيع نيابة عنه على العقود فى بيع وشراء ورهن الأراضى الزراعية والفضاء وكافة العقارات وإدارة شركة التضامن القائمة بينهما وإذ أبرم المذكور عقد القرض المضمون بالرهن العقارى مع المطعون ضده الثانى باسم شركة التضامن التى تنتظمه هو والطاعن - بإعتباره شريكا متضامنا وهو لا يمارى فيه الطاعن - كما رهن قطعة الأرض المملوكة للأخير ضمانا لهذا القرض بمقتضى التوكيل آنف البيان فإن الأثر المترتب على ذلك أن يصبح الطاعن - بإعتباره شريكا فى شركة التضامن - مسئولا فى أمواله الخاصة عن ذلك القرض بالتضامن مع باقى الشركاء كما ينصرف إليه الرهن الذى أبرمه وكيله نيابة عنه فيعد بهذه المثابة كفيلا متضامنا وراهننا حتى ولو كان الدين فى ذمة شركة التضامن وحدها .

(الطعنان ٣٩٥٠٣٤٨ لسنة ٦١ق - جلسة ١٩٩٩/٢/٢٨ لم ينشر بعد)

م ١٠٣١ ، ١٠٣٢

## الفصل الأول

### انشاء الرهن

#### مادة ١٠٣١

- (١) لا ينعقد الرهن الا اذا كان بورقة رسمية .
- (٢) ونفقات العقد على الراهن الا اذا اتفق على غير ذلك.

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل في نصوص القانون المدني بالاقطار العربية  
المواد التالية :

السوري م ١٠٩١ والليبي ١٠٣٤ والعراقي ١٢٨٦ واللبناني  
١٢٦ من قانون الملكية العقارية و٩٧٢ كويتي و١٤٠٠ من قانون  
المعاملات المدنية لدولة الإمارات العربية المتحدة .

#### مادة ١٠٣٢

- (١) يجوز ان يكون الراهن هو نفس المدين كما يجوز ان  
يكون شخصا آخر يقدم رهنا لمصلحة المدين .
- (٢) وفي كلتا الحالتين يجب ان يكون الراهن مالكا للعقار  
المرهون وأهلا للتصرف فيه .

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل في نصوص القانون المدني بالاقطار العربية  
المواد التالية :

السوري م ١٠٧٩ والليبي ١٠٣٥ والعراقي ١٢٨٧ واللبناني  
١٢٨ من قانون الملكية العقارية و٩٧٣ كويتي و١٤٠١ من قانون  
المعاملات المدنية لدولة الإمارات العربية المتحدة .

م ١٠٣٣

### مادة ١٠٣٣

(١) اذا كان الراهن غير مالك للعقار المرهون فان عقد الرهن يصبح صحيحا اذا أقره المالك الحقيقي بورقة رسمية، واذا لم يصدر هذا الاقرار فان حق الرهن لا يترتب على العقار الا من الوقت الذي يصبح فيه هذا العقار مملوكا للراهن.

(٢) ويقع باطلا رهن المال المستقبل .

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل في نصوص القانون المدني بالاقطار العربية المواد التالية : م ٩٧٤ كويتي .

أحكام القضاء:

يشترط لصحة ونفاذ رهن العقار الصادر من غير مالك وفقا لنص المادة ٧٩ مكررة من القانون المدني القديم المقابلة للمادة ١٠٧ من القانون المختلط الملغى توافر شرطين . الأول - ان يكون الرهن قد صدر من شخص وضع يده على العقار المرهون مدة خمس السنوات السابقة على الرهن وضعاً مستوفياً للشروط المؤدية الى كسب الملك بالتقادم ، بأن تكون حيازته ظاهرة هادئة مستمرة لا غموض فيها وبصفة مالك . والثاني - ان يكون المرتهن حسن النية ، فلا يكفي ان يعتقد ان مدينه مالك ، بل يجب ان يكون لديه أسباب قوية أوجبت اعتقاده ملكية الراهن ، واذن فمتى كان الرهن قد صدر من شخص يضع يده بسبب معلوم غير أسباب التملك كالنائب والمستاجر والمستعير فان الرهن يكون باطلا ولا يسرى حكم المادة المشار اليها .

(الطعن رقم ٤٥ لسنة ١٢ ق-جلسة ١٩/٥/١٩٥٥)

رهن ملك الغير أو رهن المشتري بعقد عرفي للعقار المبيع -  
قابل للإبطال لمصلحة الدائن المرتهن . إجازة الدائن للمرهن . أثره .



م ١٠٣٣

إعتبار الرهن صحيحا من وقت تملك المدين الراهن للمال المرهون .

إذ كان الواضح من مدونات الحكم المطعون فيه ان المطعون عليه الأول أقام دعواه للحكم بصحة عقد الرهن الحيازي الصادر له من الطاعنين عن المنزل المبين بصحيفة الدعوى والذي اشترى الطاعنان أرضه من المطعون ضده الثانى بعقد غير مسجل وأقاما عليها مباني بالمنزل ، واذ كانت المادة ١٠٣٣ من القانون المدنى والتي أحالت اليها المادة ١٠٩٨ تنص على انه « اذا كان الراهن غير مالك للعقار المرهون فان عقد الرهن يصبح صحيحا اذا أقره المالك الحقيقى بورقة رسمية واذا لم يصدر هذا الاقرار فان حق الرهن لا يترتب على العقار الا من الوقت الذى يصبح فيه هذا العقار مملوكا للراهن » . وكان هذا النص لا يمنع رهن ملك الغير أو رهن المشتري بعقد عرفى لما اشتراه قبل ان يشهر عقد شرائه ، ولكن هذا الرهن يكون قابلا للابطال لمصلحة الدائن المرتهن لا لمصلحة الراهن ويجوز لهذا الدائن اجازة الرهن فيصح الرهن ويلحق بالعقار المرهون من وقت تملك الراهن له ، اذ كان ذلك ، فان عدم شهر الطاعنين لعقد شراء أرض المنزل المرهون لا يحول دون الحكم للدائن ( المطعون عليه الأول ) بصحة عقد الرهن الحيازي الصادر له .

(الطعن ٦٨ لسنة ٤٤ ق - جلسة ١٠/٥/١٩٧٩ س ٣٠ ص ٣١٢)

م ١٠٣٤

### مادة ١٠٣٤

يبقى قائما لمصلحة الدائن المرتهن الرهن الصادر من المالك الذى تقرر ابطال سند ملكيته أو فسخه أو إلغائه أو زواله لأى سبب آخر، اذا كان هذا الدائن حسن النية فى الوقت الذى أبرم فيه الرهن .

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل فى نصوص القانون المدنى بالاقطار العربية المواد التالية :

م ٩٧٥ كويتى .

أحكام القضاء:

حسن النية الذى تقتضيه الحماية التى أتمفهاها المشرع فى المادة ١٠٣٤ من القانون المدنى على الدائن المرتهن فى حالة ابطال أو فسخ سند ملكية الراهن ينتفى متى كان الدائن يعلم وقت إبرام الرهن أو كان فى مقدوره ان يعلم بأن ملكية الراهن للعين المرهونة مهددة بالزوال لأى سبب من الأسباب . واستخلاص قاضى الموضوع لسوء النية لا يخضع لرقابة محكمة النقض الا من جهة مطابقتها للتعريف القانونى لسوء النية . فاذا كان الحكم المطعون فيه قد استخلص من تضمين عقد البيع المسجل - سند ملكية الراهن - وجود باق من الثمن قدره أربعة آلاف من الجنيهات لم يدفع - ان البنك المرتهن كان فى مكنه ان يعلم بأن هذا العقد مهدد بالزوال عن طريق الفسخ اذا ماتخلف المشتري ( الراهن ) عن الوفاء بهذا المبلغ وانه لذلك يعتبر البنك سئ النية غير جدير بالحماية المقررة فى المادة ١٠٣٤ من القانون المدنى ، فان الحكم يكون قد أقام استخلاصه لسوء نية البنك المرتهن على أسباب من شأنها ان تؤدى عقلا الى ما انتهى اليه فى هذا الخصوص .

(الطعن رقم ٥٢٣ ، ٥٢٤ لسنة ٢٩ ق-جلسة ١٢/١١/١٩٦٤)

م ١٠٣٥

### مادة ١٠٣٥

(١) لا يجوز ان يرد الرهن الرسمي الا على عقار ما لم يوجد نص يقضى بغير ذلك .

(٢) ويجب ان يكون العقار المرهون مما يصح التعامل فيه وبيعه بالمزاد العلني ، وان يكون معيناً بالذات تعييناً دقيقاً من حيث طبيعته وموقعه ، وأن يرد هذا التعيين أما في عقد الرهن ذاته أو في عقد رسمي لاحق ، والا وقع الرهن باطلا .

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل في نصوص القانون المدني بالاقطار العربية  
المواد التالية :

م ٤٧٦ كويتي و ١٤٠٦ من قانون المعاملات المدنية لدولة  
الإمارات العربية المتحدة .

م ١٠٣٦

### مادة ١٠٣٦

يشمل الرهن ملحقات العقار المرهون التي تعتبر عقارا ويشمل بوجه خاص حقوق الارتفاق والعقارات بالتخصيص والتحسينات والانشاءات التي تعود بمنفعة على المالك ، مالم يتفق على غير ذلك، مع عدم الاخلال بامتياز المبالغ المستحقة للمقاولين أو المهندسين المعماريين المنصوص عليه في المادة ١١٤٨ .

النصوص العربية المقابلة،

هذه المادة تقابل في نصوص القانون المدني بالأقطار العربية المواد التالية :

م ٩٧٧ كويتي و ١٤٠٧ من قانون المعاملات المدنية لدولة الإمارات العربية المتحدة .

أحكام القضاء،

تعتبر العقارات بالتخصيص وفقا لنص المادة ٦٨٨ من القانون المدني المختلط ملحقة بالعقار الأصلي المرهون دون حاجة الى نص صريح عنها بعقد الرهن كما تعتبر داخلية ضمن الملحقات المشار اليها في المادة المذكورة مالم يتفق صراحة على خلاف ذلك .

( الطعن رقم ١٣٨ لسنة ٢١ ق - جلسة ١٣/٥/١٩٥٤ )

م ١٠٣٧ ، ١٠٣٨

#### مادة ١٠٣٧

يترتب على تسجيل تنبيه نزع الملكية ان يلحق بالعقار ما يغله من ثمار وايراد عن المدة التي أعقبت التسجيل . ويجرى في توزيع هذه الغلة ما يجرى في توزيع ثمن العقار .

#### مادة ١٠٣٨

يجوز لمالك المبنى القائمة على أرض للغير ان يرهنها وفي هذه الحالة يكزن للدائن المرتهن حق التقدم في استيفاء الدين من ثمن الأنقاض اذا هدمت المبنى ، ومن التعويض الذى يدفعه مالك الأرض اذا استبقى المبنى وفقا للأحكام الخاصة بالالتصاق .

النصوص العربية المقابلة،

هذه المادة تقابل في نصوص القانون المدنى بالاقطار العربية  
المواد التالية :

م ٩٧٨ كويتي .



م ١٠٣٩

### مادة ١٠٣٩

(١) يبقى نافذا الرهن الصادر من جميع الملاك لعقار شائع أيا كانت النتيجة التي تترتب على قسمة العقار فيما بعد أو على بيعه لعدم امكان قسمته .

(٢) وإذا رهن أحد الشركاء حصته الشائعة في العقار أو جزءا مفرزا من هذا العقار ، ثم وقع في نصيبه عند القسمة أعيان غير التي رهنها ، انتقل الرهن بمرتبه الى قدر من هذه الأعيان يعادل قيمة العقار الذي كان مرهونا في الأصل ، ويعين هذا القدر بأمر على عريضة . ويقوم الدائن المرتهن باجراء قيد جديد يبين فيه القدر الذي انتقل اليه الرهن خلال تسعين يوما من الوقت الذي يخطره فيه أى ذى شأن بتسجيل القسمة . ولا يضر انتقال الرهن على هذا الوجه برهن صدر من جميع الشركاء ولا بامتياز المتقاسمين .

### النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل في نصوص القانون المدنى بالاقطار العربية  
المواد التالية :

م ٩٧٩ ، ٩٨٠ كويتى .

م ١٠٤٠

### مادة ١٠٤٠

يجوز ان يترتب الرهن ضمانا لدين معلق على شرط أو دين مستقبل أو دين احتمالي . كما يجوز ان يترتب ضمانا لاعتماد مفتوح أو لفتح حساب جار ، على أن يتحدد في عقد الرهن مبلغ الدين المضمون أو الحد الأقصى الذي ينتهي اليه هذا الدين .

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل في نصوص القانون المدني بالاقطار العربية المواد التالية :

م ٩٨١ كويتي .

أحكام القضاء:

العبارة في تكييف العقد هي بحقيقة الواقع وبالنية المشتركة التي اتجهت اليها إرادة العاقلين . وإذ كان مؤدى ما حصله الحكم الابتدائي الذي أحال اليه الحكم المطعون فيه ان العقد الرسمي سند التنفيذ هو عقد فتح اعتماد مضمون برهن عقارى ، فانه يجوز التنفيذ بمقتضاه على الوجه المبين بالمادة ٤٦٠ / ٢ من قانون المرافعات السابق ، ومن شأن هذا العقد عدم التفرقة بين الرهن فى حد ذاته وبين الدين المكفول به ولا يغير من ذلك ان العقد معنون بأنه كفالة عقاريه ، أو أن الشركة المرتهنه لم تتعهد صراحة بالإقراض أو التوريد ، واحتفظت بحقها فى الإمتناع عن ذلك وقتما تشاء ، مادام ان العقد قاطع الدلالة فى أن هناك عمليات إئتمان صادفت محلها فعلا عند التعاقد ، ومن حق الشركة المرتهنه ان تدبر موقفها المالى مستقبلا .

( الطعن رقم ٢٥٧ لسنة ٢٦ ق - جلسة ١٩٧١/١/١٩ )

م ١٠٤٠

مفاد ما تنص عليه المادة ١٠٤٠ من القانون المدني من أن كل جزء من العقار أو العقارات المرهونة ضامن لكل الدين ، وكل جزء من الدين مضمون بالعقار أو العقارات المرهونة كلها ما لم ينص القانون أو يقضى الإتفاق بغير ذلك ، أن الرهن الرسمى على العقار غير قابل للتجزئة، سواء بالنسبة إلى العقار المرهون أو بالنسبة إلى الدين المضمون ، فإذا انقضى جزء من هذا الدين بقى العقار المرهون ضامنا لما بقى من الدين ، فلا يخلص منه مايقابل ما أنقضى من الدين .

(الطعن رقم ٧٥ لسنة ٣٦ق - جلسة ١١/٧/١٩٧٣ من ٢٤ ص ١٠٠٠)

م ١٠٤١

### مادة ١٠٤١

كل جزء من العقار أو العقارات المرهونة ضامن لكل الدين ، وكل جزء من الدين مضمون بالعقار أو العقارات المرهونة كلها ، ما لم ينص القانون أو يقض الاتفاق بغير ذلك .

#### النصوص العربية المقابلة :

هذه المادة تقابل نى نصوص القانون المدنى بالاقطار العربية  
المواد التالية :

السورى م ١٠٧١ و ٩٨٢ كويتى .

#### احكام القضاء :

مفاد ما تنص عليه المادة ١٠٤١ من القانون المدنى من أن كل جزء من العقار أو العقارات المرهونة ضامن لكل الدين ، وكل جزء من الدين مضمون بالعقار أو العقارات المرهونة كلها ما لم ينص القانون أو يقضى الاتفاق بغير ذلك ، أن الرهن الرسمى على العقار حق غير قابل للتجزئة ، سواء بالنسبة الى العقار المرهون أو بالنسبة الى الدين المضمون ، فاذا انقضى جزء من هذا الدين بقى العقد المرهون ضامنا لما بقى من الدين ، فلا يخلص منه ما يقابل ما انقضى من الدين . لما كان ذلك ، فانه يكون للبنك الدائن المرتهن ان ينفذ على العقار المرهون بكل الدين أو بما بقى منه ، على ان يكون التنفيذ فى مواجهة المورث وشريكه فى الدين المضمون اللذين اشتريا العقار المرهون باعتبارهما مسئولين مسئولية شخصية عن الدين ، لا باعتبارهما حائزين للعقار ، لأنهما حلا محل البائع فى سداد الدين ويشترط فى الحائز طبقا لنص المادة ١٠٦٠ / ٢ من القانون المدنى ، ان يكون غير مسئول شخصيا عن الدين ، ولا يحول دون ذلك ان يكون للتركة عند التنفيذ على العقار بكل الدين حق الرجوع على المدين الآخر بمقدار حصته فيه لأن المعول عليه فى تحديد وعاء الضريبة على التركات -

م ١٠٤١ ، ١٠٤٢

وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - انشغال ذمة المتوفى بالدين قبل الدائن وليس بحصته فيه، قبل باقى المدينين . واذا انتهى الحكم الى أن دين بنك الأراضى، غير قابل للإنقسام فى علاقة الدائن بالمورث وشريكه فى الدين المضمون ، ورتب على ذلك وجوب خصم الدين كله من أصول التركة فانه لا يكون قد خالف القانون .

(الطعن ٧٥ لسنة ٣٦ ق - جلسة ١١/٧/١٩٧٣ ص ٢٤ ص ١٠٠٠)

### مادة ١٠٤٢

(١) لا ينفصل الرهن عن الدين المضمون ، بل يكون تابعا له فى صحته وفى انقضائه ، مالم ينص القانون على غير ذلك .

(٢) واذا كان الراهن غير المدين كان له الى جانب تمسكه بأوجه الدفع الخاصة به ان يتمسك بما للمدين التمسك به من أوجه الدفع المتعلقة بالدين ويبقى له هذا الحق ولو نزل عنه المدين .

### النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل فى نصوص القانون المندى بالاقطار العربية المواد التالية :

م ٩٨٣ كويتى .

### أحكام القضاء:

دعوى بطلان الرهن المؤسسة على انصورية لا تقوم مادام لم يظعن فى القرض نفسه بأنه صورى لا وجود له إذ لا يتصور قيام رهن صورى ضامن لقرض حقيقى .

( نقض جلسة ٢٧/٥/١٩٣٧ فى ٢٥ عاما جـ ٢ ص ٧٦٢ )



م ١٠٤٣ ، ١٠٤٤

## الفصل الثانى

### آثار الرهن

#### ١ - أثر الرهن فيما بين المتعاقدين

##### مادة ١٠٤٣

بالنسبة الى الراهن،

يجوز للراهن ان يتصرف فى العقار المرهون ، وأى تصرف يصدر منه لا يؤثر فى حق الدائن المرتهن .

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل فى نصوص القانون المدنى بالاقطار العربية  
المواد التالية :

م ١٤١٢ من قانون المعاملات المدنية لدولة الإمارات العربية  
المتحدة .

##### مادة ١٠٤٤

للاهن الحق فى ادارة العقار المرهون وفى قبض ثماره الى  
وقت التحاقها بالعقار .

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل فى نصوص القانون المدنى بالاقطار العربية  
المواد التالية :

م ٩٨٤ كويتى و ١٤١٣ من قانون المعاملات المدنية لدولة  
الإمارات العربية المتحدة .

م ١٠٤٥

### مادة ١٠٤٥

(١) الايجار الصادر من الراهن لا ينفذ في حق الدائن المرتهن الا اذا كان ثابت التاريخ قبل تسجيل تنبيه نزع الملكية. أما اذا لم يكن الايجار ثابت التاريخ على هذا الوجه ، أو كان قد عقد بعد تسجيل التنبيه ولم تعجل فيه الأجرة ، فلا يكون نافذا الا اذا أمكن اعتباره داخلا في اعمال الادارة الحسنة .

(٢) واذا كان الايجار السابق على تسجيل التنبيه تزيد مدته على تسع سنوات ، فلا يكون نافذا في حق الدائن المرتهن الا لمدة تسع سنوات مالم يكن قد سجل قبل قيد الرهن .

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل في نصوص القانون المدني بالاقطار العربية المواد التالية :

م ٩٨٥ كويتي و١٤٢١ من قانون المعاملات المدنية لدولة الإمارات العربية المتحدة .

م ١٠٤٦

### مادة ١٠٤٦

(١) لا تكون المخالصة بالأجرة مقدما لمدة لا تزيد على ثلاث سنوات ولا الحوالة بها كذلك نافذة في حق الدائن المرتهن الا اذا كانت ثابتة التاريخ قبل تسجيل تنبيه نزع الملكية .

(٢) أما اذا كانت المخالصة أو الحوالة لمدة تزيد على ثلاث سنوات ، فانها لا تكون نافذة في حق الدائن المرتهن ما لم تكن مسجلة قبل قيد الرهن ، والا خفضت المدة الى ثلاث سنوات مع مراعاة الحكم الوارد في الفقرة السابقة .

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل في نصوص القانون المدني بالاقطار العربية  
المواد التالية :

م ٩٨٦ كويتي .

م ١٠٤٧

### مادة ١٠٤٧

يلتزم الراهن بضمان سلامة الرهن . وللدائن المرتهن ان يعترض على كل عمل أو تقصير يكون من شأنه انقاص ضمانه انقاصا كبيرا ، وله في حالة الاستعجال ان يتخذ ما يلزم من الوسائل التحفظية وأن يرجع على الراهن بما ينفق في ذلك .

النصوص العربية المقابلة؛

هذه المادة تقابل في نصوص القانون المدني بالاقطار العربية  
المواد التالية :

م ٩٨٧ كويتي و ١٤١٤ من قانون المعاملات المدنية لدولة  
الإمارات العربية المتحدة .

م ١٠٤٨

### مادة ١٠٤٨

(١) اذا تسبب الراهن بخطئه في هلاك العقار المرهون أو تلفه ، كان الدائن المرتهن مخيراً بين أن يقتضى تأميناً كافياً أو أن يستوفى حقه فوراً .

(٢) فاذا كان الهلاك أو التلف قد نشأ عن سبب أجنبي ولم يقبل الدائن بقاء الدين بلا تأمين ، كان المدين مخيراً بين أن يقدم تأميناً كافياً أو أن يوفى الدين فوراً قبل حلول الأجل . وفي الحالة الأخيرة اذا لم يكن للدين فوائد فلا يكون للدائن حق الا فى استيفاء مبلغ يعادل قيمة الدين منقوصاً منها الفوائد بالسعر القانونى عن المدة ما بين تاريخ الوفاء وتاريخ حلول الدين .

(٣) وفى جميع الأحوال اذا وقعت اعمال من شأنها ان تعرض العقار المرهون للهلاك أو التلف أو تجعلاه غير كافٍ ، للضمان ، كان للدائن أن يطلب الى القاضى وقف هذه الأعمال واتخاذ الوسائل التى تمنع وقوع الضرر .

النصوص العربية المقابلة :

هذه المادة تقابل فى نصوص القانون المدنى بالاقطار العربية  
المواد التالية :

م ٩٨٨ كويتى و ١٤١٥ من قانون المعاملات المدنية لدولة  
الإمارات العربية المتحدة .



م ١٠٤٩ ، ١٠٥٠

#### مادة ١٠٤٩

إذا هلك العقار المرهون أو تلف لأى سبب كان انتقال الرهن بمرتبه الى الحق الذى يترتب على ذلك كالتعويض أو مبلغ التأمين أو الثمن الذى يقرر مقابل نزع ملكيته للمنفعة العامة .

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل فى نصوص القانون المدنى بالاقطار العربية المواد التالية :

م ٩٨٩ كويتى و ١٤١٦ من قانون المعاملات المدنية لدولة الإمارات العربية المتحدة .

#### مادة ١٠٥٠

بالنسبة الى الدائن المرتهن:

إذا كان الراهن شخصاً آخر غير المدين فلا يجوز التنفيذ على ماله الا ما رهن من هذا المال ، ولا يكون له حق الدفع بتجريد المدين مالم يوجد اتفاق يقضى بغير ذلك .

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل فى نصوص القانون المدنى بالاقطار العربية المواد التالية :

م ١ / ٩٩١ كويتى .

م ١٠٥١

### مادة ١٠٥١

(١) للدائن بعد التنبيه على المدين بالوفاء ان ينفذ بحقه على العقار المرهون ويطلب بيعه في المواعيد ووفقا للأوضاع المقررة في قانون المرافعات .

(٢) واذا كان الراهن شخصا آخر غير المدين . جاز له أن يتفادى أى اجراء موجه اليه اذا هو تخلى عن العقار المرهون وفقا للأوضاع وطبقا للأحكام التى يتبعها الحائز فى تخلية العقار .

م ١٠٥٢

### مادة ١٠٥٢

(١) يقع باطلا كل اتفاق يجعل للدائن الحق عند عدم استيفاء الدين وقت حلول أجله في أن يملك العقار المرهون في نظير ثمن معلوم أيا كان ، أو في أن يبيعه دون مراعاة للإجراءات التي فرضها القانون ولو كان هذا الاتفاق قد أبرم بعد الرهن .

(٢) ولكن يجوز بعد حلول الدين أو قسط منه الاتفاق على أن ينزل المدين لدائنه عن العقار المرهون وفاء لدينه .

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل في نصوص القانون المدني بالاقطار العربية المواد التالية :

م ٩٩٢ كويتي و ١٤٢٠ من قانون المعاملات المدنية لدولة الإمارات العربية المتحدة .

أحكام القضاء:

مفاد المادة ١٠٥٢ من القانون المدني أن إتفاق أئراهن مع الدائن المرتهن على تملك هذا الأخير العقار المرهون إذا لم يتم الوفاء بالدين يقع باطلا متى أبرم هذا الإتفاق وقت إنشاء الرهن أو قبل حلول أجل الدين أما بعد حلول الدين أو قسط منه فانه يجوز للراهن أن ينزل للدائن عن العقار المرهون ويكون هذا التصرف بيعا صحيحا سواء كان الثمن هو ذات الدين أو مايزيد أو يقل عنه .

( الطعن ١٣٤٤ السنة ٤٨ ق - جلسة ١٥ / ٤ / ١٩٨٢ س ٣٣ ص ٤١٣ )

م ١٠٥٣

## نشر الرهن بالنسبة إلى التأشير

مادة ١٠٥٣

(١) لا يكون الرهن نافذاً في حق العير إلا إذا قيد العقد أو الحكم المثبت للرهن قبل أن يكسب هذا العير حقاً عينياً على العقار ، وذلك دون إخلال بالأحكام المقررة في الإفلاس .

(٢) لا يصح التمسك قبل الغير بتحويل حق مضمون بقيد ، ولا التمسك بالحق الناشئ من حلول شخص محل الدائن في هذا الحق بحكم القانون أو بالاتفاق ، ولا التمسك كذلك بالتنازل عن مرتبة القيد لمصلحة دائن آخر إلا إذا حصل التأشير بذلك في هامش القيد الأصلي .

### النصوص العربية المقابلة :

هذه المادة تقابل في نصوص القانون المدني بالاقطار العربية المواد التالية :

م ٩٩٣ كويتي و ١٤٢٢ من قانون المعاملات المدنية لدولة الإمارات العربية المتحدة .

### أحكام القضاء :

القانون جعل شهر الحقوق العينية عن طريق تسجيلها إعلماً لكل أحد بوجود الحق العيني الذي شهر بحيث يكون خجة على جميع أرباب الحقوق الذين تلقوا حقوقهم وهو مقيد بالسجل إذ أنهم حينئذ يعتبرون قانوناً عالمين بوجوده ولا حجة له على الذين تلقوا حقوقهم وهو غير مقيد بالسجل لأنهم حينئذ لم يكونوا عالمين به ، ومن ثم فإن محي قيد الحق العيني من السجل ثم ألغى المحو عادت إلى القيد مرتبته الأصلية التي كانت

م ١٠٥٣

له قبل محوه ولكن بدون ان يكون حجة على التسجيلات التى حصلت  
فى الفترة بين المحو وإلغائه .

( نقض جلسة ١٩٤٦/١/٣١ فى ٢٥ عاماً ج ١ ص ٤٣١ )

طلب وكيل الدائنين بطلان عقد رهن تأمينى ، استناداً للمادة  
٢٢٧ تجارى . دفاع الدائن المرتهن بنفى سوء النية من تصرفه .  
تمسك المدعى ببطلان التصرف دون اعتبار لهذا الدفاع ودون  
الإشارة للمادة ٢٢٨ تجارى . اعتبار الحكم بأن طعن وكيل  
الدائنين لا ينصب على الدين . لا قصور أو مخالفة للأوراق .

لما كانت صحيفة افتتاح الدعوى قد اقتضت على طلب بطلان عقد  
الرهن التأمينى ، الذى أنشأه المدين الراهن لوقوعه بعد التاريخ الذى تحدد  
لتوقفه عن دفع ديونه ، واستند الطاعن فى ذلك الى المادة ٢٢٧ من قانون  
التجارة التى تحدثت عن البطلان الوجوبى لتصرفات المدين التى تقع بعد  
التاريخ الذى حددته المحكمة لتوقفه عن دفع ديونه أو عشرة أيام سابقة  
عليها ، وكذلك بطلان كل رهن أو اختصاص وقع فى هذه الفترة عن دين  
سابق على تلك المواعيد ، ولم تخرج مذكرة الطاعن عن هذا المعنى وكان  
الدائن المرتهن قد نفى سوء النية عن تصرفه ولم يشر الطاعن أمام محكمة  
الاستئناف الى المادة ٢٢٨ من قانون التجارة التى تجيز الحكم ببطلان  
تصرفات المدين الأخرى ، التى تقع بعد تاريخ توقفه عن دفع ديونه إذا ثبت  
ان الطرف الآخر للتصرف كان عالماً باختلال أشغال المدين ، فان ما قرره  
الحكم المطعون فيه من أن وكيل الدائنين لا يطعن على الدين ولا يعترض عليه  
يكون متفقاً مع الثابت فى الأوراق ولا يشوبه قصور أو خطأ فى الاستخلاص .

(الطعن ٤٠٢ لسنة ٣٥ ق - جلسة ١٩٧٠/١/٢٢ ص ٢١ ص ١٦٧)

النعى بأن الدائن لم يجدد دين رهنه فى الميعاد . سبب  
جديد . عدم جواز إثارتة لأول مرة أمام محكمة النقض .



م ١٠٥٣

لا يقبل من الطاعنه ما أثارتة لأول مرة في النقض من أن البنك لم يجدد قيد رهنه في الميعاد فذلك سبب جديد لم تسبق إثارتة أمام محكمة الموضوع .

(الطعن ٢٧٤ لسنة ٤٠ ق - جلسة ١٠/١٢/١٩٧٥ س ٢٦ ص ١٦٠٦)

الحلول محل الدائن المرتهن في الحق المضمون بالرهن . عدم جواز التمسك بالرهن في مواجهة الغير إلا بالتأشير بالحلول على هامش القيد الأصلي . م ١٠٥٣ / ٢ مدني لا شأن لذلك بنفاذ الحلول قبل الغير .

تنص المادة ١٠٥٣ / ٢ من القانون المدني انه لا يصح التمسك قبل الغير بتحويل حق مضمون بقيد ، ولا التمسك بالحق الناشئ عن حلول شخص محل الدائن في هذا الحكم بحكم القانون أو بالاتفاق ولا التمسك كذلك بالتنازل عن مرتبة القيد لمصلحة دائن آخر الا اذا حصل التأشير بذلك في هامش القيد الأصلي ، وهو نفس المعنى الذي تنص عليه المادة ١٩ من قانون تنظيم الشهر العقاري رقم ١١٤ لسنة ١٩٤٦ ، ومفاد هذا النص ان من يحل محل الدائن المرتهن في الحق المضمون بالرهن لا يجوز له ان يتمسك بالرهن في مواجهة الغير إلا بالتأشير على هامش القيد الأصلي بما يفيد هذا الحلول ، ولا شأن لذلك بنفاذ الحلول في مواجهة الغير .

(الطعن ٣٨٨ لسنة ٤٣ ق - جلسة ٢٢/٣/١٩٧٧ س ٢٨ ص ٧٤٥)

م ١٠٥٤ ، ١٠٥٥

### مادة ١٠٥٤

يتبع في اجراء القيد وتجديده ومحوه والغاء المحو والآثار المترتبة على ذلك كله ، الأحكام الواردة بقانون تنظيم الشهر العقاري .

أحكام القضاء :

هدف المشرع بالأحكام الواردة في المادتين ١٢ ، ٥٨ من القانون رقم ١١٤ لسنة ١٩٤٦ والمادتين ١١١٤ ، ١٠٥٤ من التقنين المدني الجديد تنظيم شهر التصرفات العقارية حماية للائتمان العقاري ، فتعتبر هذه الأحكام لذلك متعلقة بالنظام العام ، ومن ثم تكون النواحد التي قررتها قواعد آمرة واجبة التطبيق حتما ولا تسوغ مخالفتها بمقولة « أن من شرعت لمصلحته قد نازل عن التمسك بها ، فإذا كان الحكم المطعون فيه قد اقام قضاءه على أنه وإن كان الطاعن من فريق الغير إلا أنه ليس له أن يستفيد من عدم قيد الرهن وفقا لنقانون لتنازله عن حقه في ذلك وقبوله سريان الرهن بالنسبة له فإن الحكم يكون قد أخطأ في تطبيق القانون .

( الطعن رقم ٤٧٢ لسنة ٢٥ ق - جلد - ٩ / ٦ / ١٩٦٠ س ١١ ص ٤٢٥ )

### مادة ١٠٥٥

مصرفات القيد وتجديده ومحوه على الراهن مالم يتفق على غير ذلك .

النصوص العربية المقابلة :

هذه المادة تقابل في نصوص القانون المدني بالاقطار العربية المواد التالية :

٥٥٤ كـ بـ

م ١٠٥٦

## مادة ١٠٥٦

حق التقدم وحق التتبع :

يستوفي الدائنون المرتهنون حقوقهم قبل الدائنين العاديين من ثمن العقار المرهون ، أو من المال الذى حل محل هذا العقار ، بحسب مرتبة كل منهم ولو كانوا قد أجروا القيد فى يوم واحد .

النصوص العربية المقابلة :

هذه المادة تقابل فى نصّص القانون المدنى بالاقطار العربية المواد التالية :

م ١٠٠٠ كويتى و ١٤٢٥ من قانون المعاملات المدنية لدولة الإمارات العربية المتحدة .

أحكام القضاء :

مفاد نصّص المواد ١٠٣٠ ، ١٠٦٠ ، ١٠٧٢ من القانون المدنى والمادة ٤١١ من قانون المرافعات المماثلة للمادة ٦٢٦ من قانون المرافعات السابق ان للدائن المرتهن حق عينى على العقار المرهون ؛ نوله مزىة التتبع فيحق له عند حلول أجل الدين ان ينزع ملكية العقار المرهون فى يد الحائز لهذا العقار . والحائز هو - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - كل من اكتسب ملكية العقار المثل بحق عينى تبعى أو حقا عينيا عليه بموجب سند سابق فى تسجيله على تسجيل تنبيه نزع الملكية دون ان يكون مسئولا شخصا عن الدين المضمون ومادام هذا الحائز قد تم انذاره بالدفع أو التخليه طبقا للقانون فلم يختار ايا منهما فان للدائن المرتهن ان ينفذ على العقار المرهون تحت يده .

(الطعن ٧٥ لسنة ٤١ ق - جلسة ١٩٨٣/١١/٢٤ س ٣٤ ص ١٦٧٨)

م ١٠٥٧، ١٠٥٨

#### مادة ١٠٥٧

تحتسب مرتبة الرهن من وقت قيده ، ولو كان الدين المضمون بالرهن معلقا على شرط أو كان ديناً مستقبلاً أو احتمالياً .

النصوص العربية المقابلة :

هذه المادة تقابل في نصوص القانون المدني بالاقطار العربية المواد التالية :

م ١٠٠١ كويتي .

#### مادة ١٠٥٨

( ١ ) يترتب على قيد الرهن ادخال مصروفات العقد والقيد والتجديد ادخالا ضمنيا في التوزيع وفي مرتبة الرهن نفسها .

( ٢ ) واذا ذكر سعر الفائدة في العقد فانه يترتب على قيد الرهن أن يدخل في التوزيع مع أصل الدين وفي نفس مرتبة الرهن فوائد السنتين السابقتين على تسجيل تنبيه نزع الملكية والفوائد التي تستحق من هذا التاريخ الى يوم رسو المزاد ، دون مساس بالقيود الخاصة التي تؤخذ ضمنا لفوائد أخرى قد استحققت والتي تحتسب مرتبتها من وقت اجرائها . واذا سجل أحد الدائنين تنبيه نزع الملكية انتفع سائر الدائنين بهذا التسجيل .

النصوص العربية المقابلة :

هذه المادة تقابل في نصوص القانون المدني بالاقطار العربية المواد التالية :

م ١٠٠٢ كويتي .

م ١٠٥٩

### مادة ١٠٥٩

للدائن المرتهن ان ينزل عن مرتبة رهنه في حدود الدين المضمون بهذا الرهن لمصلحة دائن آخر له رهن مقيد على نفس العقار . ويجوز التمسك بها قبل هذا الدائن الآخر بجميع أوجه الدفع التي يجوز التمسك بها قبل الدائن الأول ، عدا ما كان منها متعلقا بانقضاء حق هذا الدائن الأول اذا كان هذا الانقضاء لاحقا للتنازل عن المرتبة .

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل في نصوص القانون المدني بالاقطار العربية المواد التالية :

م ١٠٠٣ كويتي و ١٤٢٦ من قانون المعاملات المدنية لدولة الإمارات العربية المتحدة .

أحكام القضاء:

هدف المشرع بالأحكام الواردة في المادتين ١٢ ، ٥٨ من القانون رقم ١١٤ لسنة ١٩٤٦ والمادتين ١١١٤ ، ١٠٥٤ من التقنين المدني الجديد تنظيم شهر التصرفات العقارية حماية للائتمان العقاري ، فتعتبر هذه الأحكام لذلك متعلقة بالنظام العام ، ومن ثم تكون القواعد التي قررتها قواعد أمر واجب التطبيق حتما ولا تسوغ مخالفتها بمقولة « أن من شرعت لمصلحته قد تنازل عن التمسك بها ، فإذا كان الحكم المطعون فيه قد أقام قضاءه على أنه وإن كان الطاعن من فريق الغير الا انه ليس له ان يستفيد من عدم قيد الرهن وفقا للقانون لتنازله عن حقه في ذلك وقبوله سريان الرهن بالنسبة له فإن الحكم يكون قد أخطأ في تطبيق القانون .

( الطعن رقم ٤٧٢ لسنة ٢٥ ق - جلسة ١٩٦٠/٦/٩ )



م ١٠٥٩

يدل نص المادة ٢٧٣ من القانون المدنى على أن حق المدين فى الأجل لا يسقط إذا كان إضعاف التأمينات بفعل الدائن نفسه . وللدائن المرتهن - شأنه ١٩٥٢ شأن صاحب أى حق عينى آخر - أن ينزل عن رهنه دون أن يرجع فى ذلك الى إرادة المدين الراهن .

متى كان الدائن المرتهن قد تسلم الأطوان المرهونة وظلت فى حيازته وكان هو الذى تخلى عن حيازة هذه الأطوان بإختياره فإنه يكون هو المستول وحده عن إضعاف التأمينات .

( الطعن رقم ٦٧ لسنة ٣٥ ق - جلسة ١١/٢/١٩٦١ س ٢٠ ص ٣٠٣ )

م ١٠٦٠

### مادة ١٠٦٠

(١) يجوز للدائن المرتهن عند حلول أجل الدين أن ينزع ملكية العقار المرهون في يد الحائز لهذا العقار، إلا إذا اختار الحائز أن يقضى الدين أو يطهر العقار من الرهن أو يتخلى عنه .

(٢) ويعتبر حائز للعقار المرهون كل من انتقلت إليه بأى سبب من الأسباب ملكية هذا العقار أو أى حق عيني آخر عليه قابل للرهن دون أن يكون مسئولاً مسئولية شخصية عن الدين المضمون بالرهن .

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل فى نصوص القانون المدنى بالاقطار العربية  
المواد التالية :

م ١٠٠٤ كويتى .

أحكام القضاء:

الحائز فى التنفيذ العقارى . تعريفه . الوارث لا يعد حائزاً للعقار المرهون من المورث موضوع التنفيذ . لا محل لإنذاره بالدفع أو التخليه تطبيقاً للمادة ٦٢٦ مرافعات سابق .

الحائز فى التنفيذ العقارى الذى أوجبت المادة ٦٢٦ من قانون المرافعات السابق إنذاره بدفع الدين أو تخليه العقار هو - كما عرفت المادة ١٠٦٠/٢ من القانون المدنى - كل من إنتقلت اليه بأى سبب من الأسباب ملكية العقار المرهون أو أى حق عيني آخر عليه قابل للرهن دون ان يكون مسئولاً مسئولية شخصيه عن الدين ، مما مؤداه - وعلى ماقررتة الأعمال التحضيرية للقانون المدنى ان الوارث لا يعتبر حائزاً للعقار المرهون من المورث لأن مبدأ القاضى بالألا تركه إلا بعد سداد الديون من شأنه الا

م ١٠٦٠

يجعل ملكية العقار المرهون تنتقل اليه من المورث إلا بعد سداد الدين المضمون وزوال الرهن ، ولما كانت الطاعة من ورثة المدين فلا تعتبر حائزا للعقار المرهون موضوع التنفيذ بحيث يلزم إنذارها كمقتضى المادة ٦٢٦ سالفه الذكر .

(الطعن ٣٧١ لسنة ٣٩ق - جلسة ١٩٧٤/١٠/٢٢ ص ٢٥ ص ١١٥٣)

واضع اليد الذى يحق له طلب منع بيع العقار هو من اكتسب ملكيته بالتقادم الطويل أو القصير قبل تسجيل تنبيه نزع الملكية. السبب الصحيح للتملك بالتقادم الخمسى. وجوب ان يكون سنداً مسجلاً من شأنه نقل الملكية لو انه صدر من المالك الحقيقى.

لما كان واضع اليد الذى يحق له طلب منع بيع العقار هو من اكتسب ملكيته بالتقادم الطويل أو القصير قبل تسجيل تنبيه نزع الملكية وكان الحكم المطعون فيه - وعلى ما أورده فى أسبابه - قد نفى عن الطاعنة تملكها المنزل المتخذة بشأنه إجراءات البيع بوضع اليد المدة القصيرة على اعتبار ان عقدها غير المشهر لا يصح اعتباره سبباً صحيحاً للتملك بالتقادم الخمسى لما يشترطه القانون فى السبب الصحيح من أن يكون سنداً مسجلاً من شأنه نقل الملكية لو انه صدر من المالك الحقيقى وكانت الطاعنة لم تدع اكتسابها بمضى المدة الطويلة ، فان الحكم المطعون فيه إذ لم يعتد بوضع يد الطاعنة على هذا المنزل مثار النزاع لعدم توافر شروط اكتسابها ملكيته بالتقادم ، كما نفى عنها صفة الحائز فى مفهوم المادتين ١٠٦٠ من القانون المدنى ، ٦٢٦ من قانون المرافعات السابق . فإنه لا يكون قد خالف القانون.

(الطعن رقم ١٦١ لسنة ٣٩ق - جلسة ١٩٧٤/٤/٣٠ ص ٢٥ ص ٧٨٤)

إخبار المشتري من المدين بإيداع قائمة شروط البيع بإعتباره حائزاً منازعته فى التنفيذ على أساس ان العين ليست مملوكة للمدين - وجوب رفعها بطريق الاعتراض على القائمة وليس بدعوى مبتدأه . م ٦٤٢ مرافعات سابق تعلق ذلك بالنظام العام .

م ١٠٦٠

إذ كان الواقع فى الدعوى إنذار الطاعنين كحائزين للأرض التى تلقوا عن المدين ملكيتها وإخبارهم بإيداع قائمة شروط البيع مما يسلكهم طرقا فى اجراءات التنفيذ وإذ يقوم نزاعهم على تخلف شرط من شروط صحة التنفيذ وهو كون العقار مملوكا للمدين أو مثقلا بحق إمتياز يسرى عليهم مما يعتبر من أوجه البطلان التى توجب المادة ٦٤٢ من قانون المرافعات السابق إبداءها بطريق الإعتراض على قائمة شروط البيع وترتب على عدم إتباع هذا الطريق سقوط الحق فى التمسك بالبطلان سواء كان أساسه عيبا فى الشكل أو فى الموضوع وكان المشرع بذلك قد أوجد طريقا خاصا لرفع منازعات التنفيذ على العقار وهو أمر وفقا لما جرى به قضاء هذه المحكمة متعلق بنظام الإجراءات الأساسية فى التقاضى فإن الخروج وطرح هذه المنازعات على القضاء بدعى مبتدأة يمس قاعدة النظام العام التى لم تكن خافية عناصرها فيما طالع محكمة الموضوع من طبيعة الدعوى وهى دعوى استحقاق فرعية - ومن صفات الطاعنين وهم أطراف فى التنفيذ حائزون مما يقوم به السبب المبطل للحكم إذ قضى فى دعوى لا يجوز نظرها ولا يقبل رفعها ومحكمة النقض ان تثير هذا من تلقاء نفسها وإن لم يثره الخصوم وأن يحكم بما يقتضيه قيامه .

(الطعن رقم ٢١٨ لسنة ٤٣ ق - جلسة ١٩٧٨/٥/٣ - ص ٢٩ ص ١١٦٢)

مفاد نصوص المواد ١٠٣٠ ، ١٠٦٠ ، ١٠٧٢ من القانون المدنى والمادة ١١١ من قانون المرافعات المماثلة للمادة ٦٢٦ من قانون المرافعات السابق ان للدائن المرتهن حق عيني على العقار المرهون يخوله مزية التبع فيحق له عند حلول أجل الدين ان ينزع ملكية العقار المرهون فى يد الحائز لهذا العقار . والحائز هو - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - كل من اكتسب ملكية العقار المثقل بحق عيني تبعى أو حقا عينيا عليه بموجب سند سابق فى تسجيله على تسجيل تنبيه نزع الملكية دون ان يكون مسئولا شخصيا عن الدين المضمون ، ومادام هذا الحائز قد تم انذاره بالدفع أو التخليه طبقا للقانون فلم يختار ايا منهما فان للدائن المرتهن ان ينفذ على العقار المرهون تحت يده .

(الطعن ٧٥ لسنة ٤١ ق - جلسة ١٩٨٣/١١/٢٤ - ص ٣٤ ص ١٦٧٨)

م ١٠٦١ ، ١٠٦٢

### مادة ١٠٦١

يجوز للحائز عند حلول الدين المضمون بالرهن ان يقبضه هو وملحقاته بما فى ذلك ما صرف فى الاجراءات من وقت انذاره . ويبقى حقه هذا قائما الى يوم رسو المزداد . ويكون له فى هذه الحالة ان يرجع بكل ما يوفيه على المدين . وعلى المالك السابق للعقار المرهون . كما يكون له ان يحل محل الدائن الذى استوفى الدين فيما له من حقوق الا ما كان منها متعلقا بتأمينات قدمها شخص آخر غير المدين .

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل فى نصوص القانون المدنى بالاقطار العربية  
المواد التالية :

م ١٠٠٦ كويتى و ١٤٣٢ من قانون المعاملات المدنية لدولة  
الإمارات العربية المتحدة .

### مادة ١٠٦٢

يجب على الحائز ان يحتفظ ب قيد الرهن الذى حل فيه محل الدائن وان يجدده عند الاقتضاء . وذلك الى أن تمحى القيود التى كانت موجودة على العقار وقت تسجيل سند هذا الحائز .

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل فى نصوص القانون المدنى بالاقطار العربية  
المواد التالية :

م ١٠٠٧ كويتى .



م ١٠٦٣

### مادة ١٠٦٣

(١) اذا كان فى ذمة الحائز بسبب امتلاكه العقار المرهون مبلغ مستحق الأداء حالا يكفى لوفاء جميع الدائنين المقيدة حقوقهم على العقار فلكل من هؤلاء الدائنين ان يجبره على الوفاء بحقه بشرط ان يكون سند ملكيته قد سجل.

(٢) فاذا كان الدين الذى فى ذمة الحائز غير مستحق الأداء حالا . أو كان أقل من الديون المستحقة للدائنين ، أو مغايرا لها ، جاز للدائنين اذا اتفقوا جميعا ان يطالبوا الحائز بدفع ما فى ذمته بقدر ما هو مستحق لهم ويكون الدفع طبقا للشروط التى التزم الحائز فى أصل تعهده أن يدفع بمقتضاها وفى الأجل المتفق على الدفع فيه .

(٣) وفى كلتا الحالتين لا يجوز للحائز ان يتخلص من التزامه بالوفاء للدائنين بتخليه عن العقار . ولكن اذا هو وفى لهم فان العقار يعتبر خالصا من كل رهن ويكون للحائز الحق فى طلب محو ما على العقار من القيود .

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل فى نصوص القانون المدنى بالاقطار العربية  
المواد التالية :

م ١٠٠٨ كويتى .

م ١٠٦٤

### مادة ١٠٦٤

(١) يجوز للحائز اذا سجل سند ملكيته ان يظهر العقار من كل رهن تم قيده قبل تسجيل هذا السند .

(٢) وللحائز ان يستعمل هذا الحق حتى قبل أن يوجه الدائنون المرتهنون التنبيه الى المدين أو الانذار الى هذا الحائز ويبقى هذا الحق قائما الى يوم ايداع قائمة شروط البيع .

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل في نصوص القانون المدني بالاقطار العربية المواد التالية :

م ١٠٠٩ كويتي و ١٤٣٣ من قانون المعاملات المدنية لدولة الإمارات العربية المتحدة .

أحكام القضاء:

حكم رسو المزاد . لا يظهر العين من حق امتياز البائع طالما لم يختصم الأخير في دعوى البيوع .

ما يستند اليه الطاعنون - المشترون - من أن أئباع للبائعين لهم تملك الأطيان بموجب حكم مرسى مزاد يظهرها من أى حق للغير بما فى ذلك حق إمتياز المطعون ضدهم الأربعة الأول - البائعين - مردود بأنهم لم يقدموا ما يدل على إختصام هؤلاء المطعون ضدهم بإعتبارهم أصحاب حق إمتياز على الأطيان فى دعوى البيوع التى إنتهت برسو المزاد على البائع للبائعين لهم .

(الطعن ٨٩ لسنة ٤٠ ق - جلسة ١٢/٥/١٩٧٥ س ٢٦ ص ٩٦٧)

اتفاق طرفى عقد البيع على قيام المشتري بالوفاء بدين الرهن على العين المباعة . اعتباره حوالة دين قبول الدائن المرتهن

م ١٠٦٤

لها . أثره . جواز احتجاج المشتري قبله بالدفع المستمدة من عقد الحوالة ومنها عيوب الرضا .

إذ كان الأصل ان لمحكمة الموضوع ان تسبغ التكييف الصحيح على واقعة الدعوى ، إلا أنها تخضع فى ذلك لرقابة محكمة النقض ؛ وإذ كان استناد محكمة الاستئناف الى المادة ٣٢٣ من القانون المدنى لا يصلح أساسا لتكييف العلاقة بين الأطراف الثلاثة - البائع والمشتري والبنك - لأنه لا صالح للطاعنين فى الوفاء عن البائع بقصد الحل محل البنك فى دينه قبل البائع ، كما ان الطاعنين لم يقصدا الوفاء الى البنك تفضلا ، وكان التكييف الصحيح لهذه العلاقة هو أن الأمر يتعلق بحوالة دين تم الاتفاق فيها بين المدين الأصلي للبنك - المطعون عليه الأول البائع - والخال عليه - الطاعنين المشتريتين - عنى ان تتحمل الأخيرتان سداد دين البنك بدلا من سداد الثمن للبائع فى مقابل تطهير العقار من الرهن ، ومؤدى ذلك ان الدين الذى التزمت به الطاعنتان قبل الدائن هو عين الدين الذى كان مترتبا فى ذمة المدين الأصلي وبرئت منه هذه الذمة بالحوالة مادام الدائن - البنك - قد قبلها ويكون له أن يحتج على الدائن بأوجه الدفع المستمدة من عقد الحوالة كعيوب الرضا .

(الطعن ٤٦٩ لسنة ٤٠ ق - جلسة ٢٥ / ٣ / ١٩٨٠ س ٣١ ص ٨٧١)

الدائن المرتهن . حقه فى تتبع العقار المرهون رسميا فى أى يد يكون . وجود العقار فى يد الحائز . لا يكفى لسريان الإجراءات فى مواجهته التنبيه على المدين الراهن بنزع الملكية . وجوب إنذار الحائز بدفع الدين أو تخلية العقار . تخلف ذلك . أثره . بطلان إجراءات نزع الملكية فى مواجهته بما فيها حكم مرسى المزاو ولا يحتاج بها . م ٥٧٤ مدنى قديم . تطبيق قواعده الرهن على حق الاختصاص . م ٥٩٩ من ذات القانون . مؤداه .

مفاد نص المادة ٥٧٤ من القانون المدنى السابق الذى يسرى على واقعة الدعوى أن للدائن المرتهن أن يتبع العقار المرهون رهنا رسميا فى أى

م ١٠٦٤

يد يكون ، فإذا كان العقار فى يد حائز فلا يكفى لسريان الاجراءات فى مواجهته التنبيه على المدين الراهن بنزع الملكية بل يجب فضلا عن ذلك إنذار الحائز للعقار المرهون بدفع الدين أو تخلية العقار فإذا لم يتم إنذار الحائز إنذارا صحيحا على الوجه الذى رسمه القانون بطلت فى مواجهته إجراءات نزع الملكية بما فيها حكم مرسى المزاد ولايجوز الاحتجاج بهذه الاجراءات على الحائز المذكور . لما كان ذلك وكانت المادة ٥٩٩ من ذات القانون ( المدنى السابق ) تقضى بأن يتبع فى الإختصاص كافة القواعد المقررة فيما يتعلق بالرهن وكان الحائز للعقار المرهون هو كل من انتقلت اليه بأى سبب من الأسباب ملكية هذا العقار أو أى حق عينى آخر قابل للرهن دون أن يكون مسئولاً مسئولية شخصية عن الدين المضمون بالرهن .

(الطعن ١٤٩٦ لسنة ٥٧ ق - جلسة ١٩٩٢/٥/٣١ س ٤٣ ص ٧٨٦)

م ١٠٦٥

### مادة ١٠٦٥

إذا أراد الحائز تطهير العقار وجب عليه ان يوجه الى الدائنين المقيدة حقوقهم في مواطنهم المختارة المذكورة في القيد اعلانات تشتمل على البيانات الآتية :

( أ ) خلاصة من سند ملكية الحائز تقتصر على بيان نوع الترخف وتاريخه واسم المالك السابق للعقار مع تعيين هذا المالك تعيينا دقيقا ومحل العقار مع تعيينه وتحديدته بالدقة . وإذا كان التصرف بيعا يذكر أيضا الثمن وما عسى ان يوجد من تكاليف تعتبر جزءا من هذا الثمن .

( ب ) تاريخ تسجيل ملكية الحائز ورقم هذا التسجيل .

( جـ ) المبلغ الذى يقدره الحائز قيمة للعقار ولو كان التصرف بيعا ويجب الا يقل هذا المبلغ عن السعر الذى يتخذ أساسا لتقدير الثمن فى حالة نزع الملكية ، ولا أن يقل فى أى حال عن الباقي فى ذمة الحائز من ثمن العقار اذا كان التصرف بيعا . وإذا كانت أجزاء العقار مثقلة برهون مختلفة وجب تقدير قيمة كل جزء على حدة .

( د ) قائمة بالحقوق التى تم قيدها على العقار قبل تسجيل سند الحائز تشتمل على بيان تاريخ هذه القيود ومقدار هذه الحقوق وأسماء الدائنين .

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل فى نصوص القانون المدنى بالاقطار العربية المواد التالية:

م ١٠١٠ كويتى .



م ١٠٦٦

مادة ١٠٦٦

يجب على الحائز ان يذكر فى الاعلان انه مستعد ان يوفى الديون المقيدة الى القدر الذى قوم به العقار . وليس عليه ان يصحب العرض بالمبلغ نقدا بل ينحصر العرض فى اظهار استعداده للوفاء بمبلغ واجب الدفع فى الحال أيا كان ميعاد استحقاق الديون المقيدة .

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل فى نصوص القانون المدنى بالاقطار العربية المواد التالية :

م ١٠١١ كويتى .

أحكام القضاء:

. إذ كان الأصل ان لمحكمة الموضوع ان تسبغ التكييف الصحيح على واقعة الدعوى ، إلا أنها تخضع فى ذلك لرقابة محكمة النقض وإذ كان استناد محكمة الاستئناف الى المادة ٣٢٣ من القانون المدنى لا يصلح أساسا لتكييف العلاقة بين الأطراف الثلاثة - البائع والمشتري والبنك - لأنه لا صالح للطاعنين فى الوفاء عن البائع بقصد الحل محل البنك فى دينه قبل البائع ، كما ان الطاعنتين لم تقصدا الوفاء الى البنك تفضلا ، وكان التكييف الصحيح لهذه العلاقة هو أن الأمر يتعلق بحالة دين تم الاتفاق فيها بين المدين الأصلي للبنك - المطعون عليه الأول البائع - والحال عليه - الطاعنتين المشتريتين - على ان تتحمل الأخيرتان سداد دين البنك بدلا من سداد الثمن للبائع فى مقابل تطهير العقار من الرهن ومؤدى ذلك ان الدين الذى التزمت به الطاعنتان قبل الدائن هو عين الدين الذى كان مترتبا فى ذمة المدين الأصلي وبرئت منه هذه الذمة بالحوالة مادام الدائن - البنك - قد قبلها ويكون له أن يحتج على الدائن بأوجه الدفع المستمدة من عقد الحوالة كعيوب الرضا .

(الطعن ٤٦٩ لسنة ٤٠ ق - جلسة ١٩٨٠/٣/٢٥ س ٣١ ص ٨٧١)

م ١٠٦٧ ، ١٠٦٨

#### مادة ١٠٦٧

يجوز لكل دائن قيد حقه ولكل كفيل لحق مقيد أن يطلب بيع العقار المطلوب تطهيره ، ويكون ذلك في مدى ثلاثين يوما من آخر اعلان رسمي يضاف اليها مواعيد المسافة ما بين الموطن الأصلي للدائن وموطنه المختار ، على الا تزيد مواعيد المسافة على ثلاثين يوما أخرى .

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل في نصوص القانون المدني بالاقطار العربية  
المواد التالية :

م ١٠١٢ / ١ كويتي .

#### مادة ١٠٦٨

(١) يكون الطلب باعلان يوجه الى الحائز والى المالك السابق ويوقعه الطالب أو من يوكله في ذلك توكيلا خاصا ، ويجب ان يودع الطالب خزانة المحكمة مبلغا كافيا لتغطية مصروفات البيع بالمزاد ، ولا يجوز ان يسترد ما استغرق منه في المصروفات اذا لم يرس المزاد بضمن أعلى من المبلغ الذى عرضه الحائز ، ويكون الطلب باطلا اذا لم تستوفى هذه الشروط .

(٢) ولا يجوز للطالب ان يتنحى عن طلبه الا بموافقة جميع الدائنين المقيدین وجميع الكفلاء .

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل في نصوص القانون المدني بالاقطار العربية  
المواد التالية :

م ١٠١٢ / ٢ ، ٣ كويتي .

م ١٠٦٩

### مادة ١٠٦٩

(١) اذا طلب بيع العقار وجب اتباع الاجراءات المقررة في البيوع الجبرية ، ويتم البيع بناء على طلب صاحب المصلحة في التعجيل من طالب أو حائز . وعلى من يباشر الاجراءات ان يذكر في اعلانات البيع المبلغ الذي قوم به العقار .

(٢) ويلتزم الراسى عليه المزاى ان يرد الى الحائز الذى نزع ملكيته المصروفات التى انفقها فى سند ملكيته وفى تسجيل هذا السند ، وفيما قام به من الاعلانات ، وذلك الى جانب التزاماته بالثمن الذى رسا به المزاى وبالمصروفات التى اقتضتها اجراءات التطهير .

النصوص العربية المقابلة،

هذه المادة تقابل فى نصوص القانون المدنى بالاقطار العربية  
المواد التالية :

م ١٠١٣ كويتى .

أحكام القضاء،

إيجاب إبداء أوجه بطلان إجراءات التنفيذ العقارى بطريق الاعتراض على قائمة شروط البيع . م ٦٤٢ مرافعات سابق . شرطه . كون المدين طرفا فى الإجراءات . عدم إعلان المدين بهذه الإجراءات . أثره . إعتباره من الغير . جواز تمسكه بالعيب فى الإجراءات بما فيها حكم مرسى المزاى بطريق الدعوى الأصلية .

لئن كانت المادة ٦٤٢ من قانون المرافعات السابق - الذى يحكم واقعة النزاع - توجب على المدين ابداء أوجه البطلان فى الاجراءات السابقة على الجلسة المحددة لنظر الاعتراضات على قائمة شروط البيع بطريق الاعتراض على القائمة ، وإلا سقط الحق فى التمسك بها ، إلا أن

م ١٠٦٩

شرط ذلك ان يكون المدين طرفا فى إجراءات التنفيذ ، فاذا لم يكن طرفا فيها بأن لم يعلن بها ، فانه يعتبر حينئذ من الغير بالنسبة لتلك الإجراءات ، ويكون له فى هذه الحالة ان يتمسك بالعيب فى الإجراءات بما فيها حكم مرسى المزاد بطريق الدعوى الأصلية . وإذ يبين من الحكم المطعون فيه انه قضى بعدم قبول دعوى الطاعنين الأول والثالثة تأسيسا على سقوط حقهما فى التمسك ببطلان الإجراءات لعدم إبدائه بطريق الاعتراض على قائمة شروط البيع ، دون ان يتحقق من إعلانهما بإجراءات التنفيذ إعلانا صحيحا ، فانه يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون .

(الطعن ٦٠٤ لسنة ٣٩ ق - جلسة ١٣/٣/١٩٧٥ س ٢٦ ص ٥٩٠)

الضمان الناشئ لمصلحة مشترى العقار نتيجة قيام البائع بتحميل العقار المبيع برهن رسمى باعتباره تعرضا ماديا منه . لا يتيح للمشتري الذى لم يقم بقضاء الدين المضمون بالرهن و اراد استبقاء المبيع واختار التعويض العينى سوى مطالبة البائع ازالة التعرض أو التعويض بمقابل أن امتنع عن التنفيذ أو استحال عليه ذلك . طلب المشتري الزام - البائع بأن يؤدي له الدين المضمون بالرهن لينوب عنه فى تسليمه للدائن المرتهن . غير مقبول .

الضمان الناشئ لمصلحة مشترى العقار نتيجة قيام البائع بتحميل هذا العقار برهن رسمى باعتباره تعرضا ماديا منه ، لا يتيح لهذا المشتري الذى لم يقم بقضاء الدين المضمون بالرهن و اراد استبقاء المبيع واختار التعويض العينى سوى مطالبة البائع ازالة التعرض بتحرير العقار المبيع من الرهن فإن امتنع البائع عن التنفيذ أو استحال عليه ذلك لم يكن لهذا المشتري سوى التعويض بمقابل وفى الحالين لا يكون له أن يطلب الزام البائع بأن يؤدي له هو الدين المضمون بالرهن لينوب عنه فى تسليمه للدائن المرتهن ، لما كان ذلك وكان الطاعن لم يطالب البائعين بدعواه الماثلة سوى بالزامهم بأن يدفعوا متضامنين له قيمة دين البنك الدائن المرتهن ليؤديه هو له فان دعواه فى هذا الخصوص تكون غير مقبولة .

(الطعن ٢١٥٢ لسنة ٥٢ ق - جلسة ١٣/٣/١٩٨٦ س ٣٧ ص ٣٣٠)

م ١٠٧٠ ، ١٠٧١

### مادة ١٠٧٠

إذا لم يطلب بيع العقار في الميعاد وبالأوضاع المقررة استقرت ملكية العقار نهائياً للحائز خالصة من كل حق مقيد إذا جرد دفع المبلغ الذي قوم به العقار للدائنين الذين تسمح مرتبتهم باستيفاء حقوقهم منه ، أو إذا هو أودع هذا المبلغ خزانة المحكمة .

النصوص العربية المقابلة :

هذه المادة تقابل في نصوص القانون المدني بالاقطار العربية  
المواد التالية :

م ١٠١٤ كويتي .

### مادة ١٠٧١

(١) تكون تخلية العقار المرهون بتقرير يقدمه الحائز الى قلم كتاب المحكمة الابتدائية المختصة ، ويجب عليه ان يطلب التأشير بذلك في هامش تسجيل التنبيه بنزع الملكية وأن يعلن الدائن المباشر للاجراءات بهذه التخلية في خلال خمسة أيام من وقت التقرير بها .

(٢) ويجوز لمن له مصلحة في التعجيل ان يطلب الى قاضي الأمور المستعجلة تعيين حارس تتخذ في مواجهته اجراءات نزع الملكية . ويعين الحائز حارسا اذا طلب ذلك .

النصوص العربية المقابلة :

هذه المادة تقابل في نصوص القانون المدني بالاقطار العربية  
المواد التالية :

م ١٠١٥ كويتي .



م ١٠٧٢

### مادة ١٠٧٢

إذا لم يختَر الحائز أن يقضى الديون المقيدة أو يظهر العقار من الرهن أو يتخلى عن هذا العقار ، فلا يجوز للدائن المرتهن أن يتخذ في مواجهته اجراءات نزع الملكية وفقاً لأحكام قانون المرافعات إلا بعد انذاره بدفع الدين المستحق أو تخليه العقار ويكون الانذار بعد التنبيه على المدين بنزع الملكية أو مع هذا التنبيه في وقت واحد .

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل في نصوص القانون المدني بالاقطار العربية  
المواد التالية :

م ١٠١٦ كويتي .

أحكام القضاء:

مصاد نصوص المواد ١٠٣٠ ، ١٠٦٠ ، ١٠٧٢ من القانون المدني والمادة ٤١١ من قانون المرافعات المماثلة للمادة ٦٢٦ من قانون المرافعات السابق أن للدائن المرتهن حق عيني على العقار المرهون يخوله مزية التبع فيحق له عند حلول أجل الدين أن ينزع ملكية العقار المرهون في يد الحائز لهذا العقار. والحائز هو - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - كل من اكتسب ملكية العقار الثقيل بحق عيني تبعي أو حقا عينيا عليه بموجب سند سابق في تسجيله على تسجيل تنبيه نزع الملكية دون أن يكون مشغولا شخصيا عن الدين المضمون ومادام هذا الحائز قد تم انذاره بالدفع أو تخليه طبقاً للقانون فلم يختَر أيّاً منهما فإن للدائن المرتهن أن ينفذ على العقار المرهون تحت يده .

(الطعن ٧٥ لسنة ٤١ ق - جلسة ١٩٨٣/١١/٢٤ ص ٣٤ ص ١٦٧٨)

م ١٠٧٢

الدائن المرتهن . حقه فى تتبع العقار المرهون رسميا فى أى يد يكون . وجود العقار فى يد الحائز . لا يكفى لسريان الإجراءات فى مواجهته التنبيه على المدين الراهن بنزع الملكية . وجوب إنذار الحائز بدفع الدين أو تخلية العقار . تخلف ذلك . أثره . بطلان إجراءات نزع الملكية فى مواجهته بما فيها حكم مرسى المزاد ولا يحاج بها . م ٥٧٤ مدنى قديم . تطبيق قواعد الرهن على حق الاختصاص . م ٥٩٩ من ذات القانون . مؤداه .

مفاد نص المادة ٥٧٤ من القانون المدنى السابق الذى يسرى على واقعة الدعوى أن للدائن المرتهن أن يتبع العقار المرهون رهنا رسميا فى أى يد يكون ، فإذا كان العقار فى يد حائز شلا يكفى لسريان الإجراءات فى مواجهته التنبيه على المدين الراهن بنزع الملكية بل يجب فضلا عن ذلك إنذار الحائز للعقار المرهون بدفع الدين أو تخلية العقار فإذا لم يتم إنذار الحائز إنذارا صحيحا على الوجه الذى رسمه القانون بطلت فى مواجهته إجراءات نزع الملكية بما فيها حكم مرسى المزاد ولايجوز الاحتجاج بهذه الإجراءات على الحائز المذكور . لما كان ذلك وكانت المادة ٥٩٩ من ذات القانون ( المدنى السابق ) تقضى بأن يتبع فى الإختصاص كافة القواعد المقررة فيما يتعلق بالرهن وكان الحائز للعقار المرهون هو كل من انتقلت اليه بأى سبب من الأسباب ملكية هذا العقار أو أى حق عينى آخر قابل للرهن دون أن يكون مسئولاً مسئولية شخصية عن الدين المضمون بالرهن .

(الطعن ١٤٩٦ لسنة ٥٧ ق - جلسة ١٩٩٢/٥/٣١ ص ٤٣ ص ٧٨٦)

م ١٠٧٣

### مادة ١٠٧٣

(١) يجوز للحائز الذى سجل سند ملكيته ولم يكن طرفا فى الدعوى التى حكم فيها على المدين بالدين ، أن يتمسك بأوجه الدفع التى كان للمدين ان يتمسك بها اذا كان الحكم بالدين لاحقا لتسجيل سند الحائز .

(٢) ويجوز للحائز فى جميع الأحوال ان يتمسك بالدفع التى لا يزال للمدين بعد الحكم بالدين حق التمسك بها .

أحكام القضاء :

دفع المدين التى يجوز للحائز التمسك بها بالشروط المبينة بالمادة ١٠٧٣ من القانون المدنى هى الدفع المتعلقة بموضوع الدين ذاته ووجوده ولا علاقة لها بإجراءات التنفيذ الشكلية التى نص عليها قانون المرافعات .

( نقض جلسة ١٩/١١/١٩٥٩ س ١٠ ص ٦٨٨ )

م ١٠٧٤ ، ١٠٧٥

#### مادة ١٠٧٤

يحق للحائز ان يدخل فى المزاو على شرط الا يعرض فيه  
ثمنا أقل من الباقي فى ذمته من ثمن العقار الجارى بيعه.

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل فى نصوص القانون المدنى بالاقطار العربية  
المواد التالية :

م ١٠١٧ كويتى .

#### مادة ١٠٧٥

اذا نزع ملكية العقار المرهون ولو كان ذلك بعد اتخاذ  
اجراءات التطهير أو التخلية ورسا المزاو على الحائز نفسه  
اعتبر هذا مالكا للعقار بمقتضى سند ملكيته الأصلى ويتطهر  
العقار من كل حق مقيدا اذا دفع الحائز الثمن الذى رسا به  
المزاو أو أودعه خزانة المحكمة .

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل فى نصوص القانون المدنى بالاقطار العربية  
المواد التالية :

م ١٠١٨ كويتى .

م ١٠٧٦ ، ١٠٧٧

#### مادة ١٠٧٦

إذا رسا المزاد فى الأحوال المتقدمة على شخص آخر غير  
الحائز فإن هذا الشخص الآخر يتلتمى حقه عن الحائز بمقتضى  
حكم مرسى المزاد .

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل فى نصوص القانون المدنى بالاقطار العربية  
المواد التالية :

م ١٠١٩ كويتى .

#### مادة ١٠٧٧

إذا زاد الثمن الذى رسا به المزاد على ما هو مستحق  
للدائنين المقيدة حقوقهم ، كانت الزيادة للحائز وكان  
للدائنين المرتهنيين ان يطلبوا من الحائز ان يستوفوا حقوقهم  
من هذه الزيادة .

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل فى نصوص القانون المدنى بالاقطار العربية  
المواد التالية :

م ١٠٢٠ كويتى .



م ١٠٧٨ ، ١٠٧٩

#### مادة ١٠٧٨

يعود للحائز ما كان له قبل انتقال ملكية العقار اليه من حقوق ارتفاق وحقوق عينية أخرى .

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل في نصوص القانون المدني بالاقطار العربية  
المواد التالية :

م ١٠٢١ كويتي .

#### مادة ١٠٧٩

على الحائز ان يرد ثمار العقار من وقت انذاره بالدفع أو التخلية . فاذا تركت الاجراءات مدة ثلاث سنوات ، فلا يرد الثمار الا من وقت ان يوجه اليه انذار جديد.

م ١٠٨٠ ، ١٠٨١

### مادة ١٠٨٠

(١) يرجع الحائز بدعوى الضمان على المالك السابق في الحدود التي يرجع بها الخلف على من تلقى منه الملكية معاوضة أو تبرعا.

(٢) ويرجع الحائز ايضا على المدين بما دفعه زيادة على ما هو مستحق في ذمته بمقتضى سند ملكيته أيا كان السبب في دفع هذه الزيادة ، ويحل محل الدائنين الذين وفاهم حقوقهم . وبوجه خاص يحل محابهم فيما لهم من تأنيئات قدمها المدين دون التأمينات التي قدمها شخص آخر غير المدين .

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل في نصوص القانون المدني بالاقطار العربية المواد التالية :

م ١٠٢٢ كويتي و ١٤٣٩ من قانون المعاملات المدنية لدولة الإمارات العربية المتحدة .

### مادة ١٠٨١

الحائز مسئول شخصيا قبل الدائنين عما يصيب العقار من تلف بخطئه .

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل في نصوص القانون المدني بالاقطار العربية المواد التالية :

م ١٠٢٣ كويتي .

م ١٠٨٢

### الفصل الثالث

#### انقضاء الرهن

مادة ١٠٨٢ .

ينقضى حق الرهن الرسمي بانقضاء الدين المضمون، ويعود معه إذا زال السبب الذي انقضى به الدين، دون إخلال بالحقوق التي يكون الغير حسن النية قد كسبها في الفترة ما بين انقضاء الحق وعودته.

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تتأهل في نصوص القانون المدني بالاقطار العربية  
المواد التالية :

م ١٠٢٤ كويتي و ١٤٤٠ من قانون المعاملات المدنية لدولة  
الإمارات العربية المتحدة .

أحكام القضاء:

إذا وضع شخص يده على عقار مرهون المدة الطويلة المكسبة للملكية فان ثلثه للعقار لا يستتبع ختما انقضاء الرهن بل يكون للدائن المرتهن الحق في نزع ملكية العقار وفاء لدينه ولا يصح القول بأن وضع اليد على ذلك العقار المدة الطويلة يكسب ملكية العقار وملكية الرهن اذ هذا يؤدي الى اهدار حق الدائن الذي كفله نص المادة ٥٥٤ من القانون المدني من استيفاء دينه بالأولوية والتقدم على الدائنين الآخرين من ثمن ذلك العقار في أي يد يكون ، كما أن فيه إجازة لسقوط حق الرهن استقلالاً عن الدين المضمون به مع أنه تابع له لا ينقضي الا بانقضائه .

(الطعن ٢٨٨ لسنة ٢٢ ق - جلسة ١٩٥٦/٣/٨ ص ٧ ص ٣٠١)

م ١٠٨٢

مفاد ما تنص عليه المادة ١٠٤٠ من القانون المدني من أن كل جزء من العقار أو العقارات المرهونة ضامن لكل الدين ، وكل جزء من الدين مضمون بالعقار أو العقارات المرهونة كلها ما لم ينص القانون أو يقضى الاتفاق بغير ذلك ، أن الرهن الرسمي على العقار غير قابل للتجزئة سواء بالنسبة الى العقار المرهون أو بالنسبة الى الدين المضمون ، فإذا انقضى جزء من هذا الدين بقى العقار المرهون ضامنا لما بقى من الدين فلا يخلص منه ما يقابل ما انقضى من الدين .

(الطعن ٧٥ لسنة ٣٦ ق - جلسة ١٩٧٣/٧/١١ ص ٢٤ (١٠٠٠)

إذ كان الأصل ان محكمة الموضوع ان تسبغ التكييف الصحيح على واقعة الدعوى ، إلا أنها تخضع فى ذلك لرقابة محكمة النقض وإذ كان استناد محكمة الاستئناف الى المادة ٣٢٣ من القانون المدني لا يصلح أساسا لتكييف العلاقة بين الأطراف الثلاثة - البائع والمشتري والبنك - لأنه لا صالح للطاعنين فى الوفاء عن البائع بقصد الحل محل البنك فى دينه قبل البائع ، كما ان الطاعتين لم تقصدا الوفاء الى البنك تفضلا ، وكان التكييف الصحيح لهذه العلاقة هو أن الأمر يتعلق بحوالة دين تم الاتفاق فيها بين المدين الأصلي للبنك - المطعون عليه الأول البائع - والحال عليه - الطاعتين المشتريتين - على ان تتحمل الأخيرتان سداد دين البنك بدلا من سداد الثمن للبائع فى مقابل تطهير العقار من الرهن ومؤدى ذلك ان الدين الذى التزمت به الطاعتان قبل الدائن هو عين الدين الذى كان مترتبا فى ذمة المدين الأصلي وبرئت منه هذه الذمة بالحوالة مادام الدائن - البنك - قد قبلها ويكون له أن يحتج على الدائن بأوجه الدفع المستمدة من عقد الحوالة كعيوب الرضا .

(الطعن ٤٦٩ لسنة ٤٠ ق - جلسة ١٩٨٠/٣/٢٥ ص ٣١ (٨٧١)

الرهن الرسمي . إنقضاؤه بإنقضاء الدين المضمون . حق للمدين الراهن فى التمسك قبل الدائن المرتهن بإنقضاء الرهن للوفاء بالدين . مؤداه . ثبوت ذات الحق لمشتري العقار المرهون الحال عليه الدين م ٣٢٠ مدنى .

م ١٠٨٢ ، ١٠٨٣

مفاد نص المادة ١٠٨٢ من القانون المدني ان الرهن الرسمي ينقضى بطريقة تبعيه بإنقضاء الدين المضمون . وإذ كان من حق المدين الراهن أن يتمسك قبل الدائن المرتهن بإنقضاء الرهن تبعا للوفاء بالدين وبالتالي فإنه يكون لمشتري العقار المرهون المحال عليه بالدين ان يتمسك بهذا أيضا قبل الدائن المرتهن إعمالا للحق المخول له وفقا للمادة ٣٢٠ من القانون المدني ومن ثم فإن دعواه بذلك تكون مقبولة .

(الطعن ٦١٥ لسنة ٤٩ق - جلسة ١٩٨٤/١٢/٢٥ ص ٣٥ ص ٢٢٠١)

### مادة ١٠٨٣

إذا تمت اجراءات التطهير انقضى حق الرهن الرسمي نهائيا، ولو زالت لأي سبب من الأسباب ملكية الحائز الذي طهر العقار.

النصوص العربية المقابلة؛

هذه المادة تقابل في نصوص القانون المدني بالاقطار العربية المواد التالية :

م ١٠٢٥ كويتي و١٤٤٢ من قانون المعاملات المدنية لدولة الإمارات العربية المتحدة .



م ١٠٨٤

### مادة ١٠٨٤

إذا بيع العقار المرهون بيعاً جبرياً بالمزاد العلني سواء كان ذلك في مواجهة مالك العقار أو الحائز أو الحارس الذي سلم إليه العقار عند التخلية ، فإن حقوق الرهن على هذا العقار تنقضي بإيداع الثمن الذي رسا به المزاد ، أو بدفعه إلى الدائنين المقيدين الذين تسمح مرتبتهم باستيفاء حقوقهم من هذا الثمن .

النصوص العربية المقابلة :

هذه المادة تقابل في نصوص القانون المدني بالإقطار العربية المواد التالية :

م ١٠٢٦ كويتي .

أحكام القضاء :

انعدام أثر الرهن التأميني بعدم تجديد قيده في الميعاد - عدم جواز الاحتجاج به ولو كان الدين المضمون ثابتاً بحكم أو كان الغير ( الحائز مثلاً ) يعلم الرهن - استثناء حالة بيع العقار أمام المحكمة بعد مضي مواعيد زيادة العشر .

ان عدم تجديد قيد الرهن في الميعاد يجعله معدوم الأثر ، وليس يغني عن التجديد ان يكون الحق المضمون بالرهن ثابتاً بحكم فان حجبة الأحكام لا تتعدى أطرافها ، وهي في حد ذاتها من غير تسجيل لا تنشئ حقوقاً عينية يحتج بها على الكافة . كذلك لا يغني ان يكون الغير عالماً بحصول الرهن لأن القانون أوجب بصفة مطلقة اجراء التجديد لكي يبقى للرهن أثره في حق الغير ، ولم يستثن الا الحالة الواردة بالمادة ٥٧٠ مرافعات وهي الخاصة ببيع العقار أمام المحكمة بعد مضي المواعيد التي تجوز فيها زيادة العشر . واذن فلحائز العقار إذا لم يجدد القيد ان يتمسك بسقوط الرهن بالنسبة له ولو كان عالماً به .

(الطعن رقم ١٨ لسنة ١١ ق - جلسة ١١/٦/١٩٤٢)

م ١٠٨٤

تملك العقار المرهون بالتقادم لا يستتبع انقضاء الرهن - حق الدائن المرتهن في نزع ملكية العقار وفاء لدينه - القول بأن وضع اليد على ذلك العقار المدة الطويلة يكسب ملكية العقار وملكية الرهن غير صحيح - المادة ٥٥٤ مدنى قديم.

إذا وضع شخص يده على عقار مرهون المدة الطويلة المكسبة للملكية فان تملكه للعقار لا يستتبع حتما انقضاء الرهن بل يكون للدائن الحق في نزع ملكية العقار وفاء لدينه ولا يصح القول بأن وضع اليد على ذلك العقار المدة الطويلة يكسب ملكية العقار وملكية الرهن اذ هذا يؤدي الى اهدار حق الدائن كفله نص المادة ٥٥٤ من القانون المدنى من استيفاء دينه بالأولوية والتقدم على الدائنين الآخرين من ثمن ذلك العقار فى أى يد يكون ، كما أن فيه اجازة لسقوط حق الرهن استقلالاً عن الدين المضمون به مع أنه تابع له لا ينقضى الا بانقضائه .

(الطعن ٢٨٨ لسنة ٢٢ ق - جلسة ١٩٥٦/٣/٨ ص ٧ ص ٣٠١)

تنظيم شهر التصرفات العقارية وحماية الائتمان العقارى هو هدف الشارع بالأحكام الواردة فى المواد ١٢ ، ٥٨ من القانون ١١٤ لسنة ١٩٤٦ شهر عقارى ١١١٤ ، ١٠٥٤ مدنى - اعتبارها متعلقة بالنظام العام والقواعد التى قررتها آمرة لا تسوغ مغالفتها بمقولة ان من شرعت لمصلحته قد تنازل عن التمسك بها - اقامة الحكم قضاءه على تنازل الغير عن حقه فى التمسك بعدم اجراء قيد الرهن وقبوله نفاذ الرهن بالنسبة له - خطأ فى تطبيق القانون.

هدف المشرع بالأحكام الواردة فى المادتين ١٢ ، ٥٨ من القانون رقم ١١٤ لسنة ١٩٤٦ والمادتين ١١١٤ ، ١٠٥٤ من التقنين المدنى الجديد بتنظيم شهر التصرفات العقارية حماية للائتمان العقارى . فتعتبر هذه الأحكام لذلك متعلقة بالنظام العام ، ومن ثم تكون القواعد التى قررتها قواعد آمرة واجبة التطبيق حتما ولا تسوغ مخالفتها بمقولة : أن من

م ١٠٨٤

شرعت لمصلحته قد تنازل عن التمسك بها ، فإذا كان الحكم المطعون فيه قد أقام قضاءه على أنه وإن كان الطاعن من فريق الغير إلا أنه ليس له أن يستفيد من عدم قيد الرهن وفقا للقانون لتنازله عن حقه في ذلك وقبوله سريان الرهن بالنسبة له فإن الحكم يكون قد أخطأ في تطبيق القانون .

(الطعن ٤٧٢ لسنة ٢٥ ق - جلسة ١٩٦٠/٦/٩ - ١١ ص ٤١٥)

اضعاف التأمينات بفعل الدائن - أثره - لا يسقط حق المدين في الأجل .

يدل نص المادة ٢٧٣ من القانون المدني على أن حق المدين في الأجل لا يسقط إذا كان اضعاف التأمينات بفعل الدائن نفسه . وللدائن المرتهن - شأنه شأن صاحب أى حق عيني آخر - أن ينزل عن رهنه دون أن يرجع في ذلك الى ارادة المدين الراهن .

(الطعن ٦٧ لسنة ٣٥ ق - جلسة ١٩٦٩/٢/١١ - ٢٠ ص ٣٠٣)

حائز العقار - المرهون - طبقا للمواد ٣٢٠ و ٣٢٦ و ٣٢٩ من القانون المدني ملزم بالدين عن المدين ، وينبنى على وفائه بالدين المضمون أو بجزء منه للدائن المرتهن ، حاوله محل هذا الدائن في كافة حقوقه بمقدار ما أداه ، ويشمل الحلول الرهن الوارد على عقار الحائز ذاته ، ويترتب على الحلول ، انتقال حق الدائن الى الموفى فيكون له أن يرجع على المدين بهذا الحق بمقدار ما أوفاه .

(الطعن ١٧٢ لسنة ٣٦ ق - جلسة ١٩٧١/٣/٢٥ - ٢٢ ص ٣٨٤)

الصورية النسبية التدليسية التي تخفى المرهون وراء البيع -  
تحايل على القانون - ما يترتب على ذلك .

الصورية النسبية التدليسية التي تقوم على اخفاء رهن وراء البيع -  
وعلى ما جرى به قضاء محكمة النقض - تعد تحايلا على القانون ، مما

م ١٠٨٤

يترتب عليه بطلان البيع ، وللمتعاقد ان يثبت بكافة الطرق ومنها البينة والقرائن ان العقد لم يكن بيعا وانما على خلاف نصوصه يخفى رهنا .

(الطعن ٣٩٧ لسنة ٣٦ ق - جلسة ١٩٧١/٤/٢٧ ص ٢٢ (٥٧١)

تمسك رب العمل لأول مرة أمام محكمة النقض بحقه في حبس التأمين المدفوع له من العامل تبعا للرهن الحيازي المقرر له عليه سبب جديد غير مقبول .

إذا كانت الطاعة لم تتمسك أمام محكمة الموضوع بحقها في حبس التأمين - المدفوع لها من العامل بمقتضى عقد العمل - تبعا للرهن الحيازي المقرر لها عليه حتى تبرأ ذمة المطعون ضده العامل من المسحوبات فان هذا الدفاع يكون سببا جديدا لا يجوز ابدائه لأول مرة أمام محكمة النقض لما يخالطه من واقع كان يجب عرضه على محكمة الموضوع .

(الطعن ٤٦٩ لسنة ٣٧ ق - جلسة ١٩٧٣/٣/٣ ص ٢٤ (٣٧٢)

الرهن الرسمي - عدم قابليته للتجزئة - مفاده .

مفاد ما تنص عليه المادة ١٠٤٠ من القانون المدني من أن كل جزء من العقار أو العقارات المرهونة ضامن لكل الدين ، وكل جزء من الدين مضمون بالعقار أو العقارات المرهونة كلها ما لم ينص القانون أو يقضى الاتفاق بغير ذلك ، ان الرهن الرسمي على العقار غير قابل للتجزئة ، سواء بالنسبة الى العقار المرهون أو بالنسبة الى الدين المضمون فإذا انقضى جزء من هذا الدين بقى العقار المرهون ضامنا لما بقى من الدين فلا يخلص منه ما يقابل ما انقضى من الدين .

(الطعن ٧٥ لسنة ٣٦ ق - جلسة ١٩٧٣/٧/١١ ص ٢٤ (١٠٠٠)

استخلاص الحكم من تقرير الخبير أن الإقرار اللاحق انما ينصب على العقد السابق الذي وصف بأنه بيع بات . استنتاجه من عباراته ان العقد قصد به منذ البداية أن يكون سائرا لرهن حيازي لا خطأ . علة ذلك .



م ١٠٨٤

إذ استخلص الحكم المطعون فيه مما أورده الخبير في تقريره ان الاقرار اللاحق للعقد محل الدعوى الموصوف بأنه عقد بيع بات انما ينصب على هذا العقد واستنتج الحكم عن عبارات هذا الاقرار - بما لاخروج فيه على المعنى الظاهر لها - ان العقد وان كان فى ظاهره بيعا الا أن طرفيه انما قصدا به فى الحقيقة منذ البداية الى أن يكون ساترا لرهن حيازى فان الحكم لا يكون قد أخطأ اذ يكفى - وعلى ما جرى به قضاء محكمة النقض - فى اعتبار الاقرار المذكور ورقة ضد توافر المعاصرة الذهنية التى تربطه بالعقد وان اختلف تاريخهما .

(الطعن ١٢١ لسنة ٣٩ ق - جلسة ١٩٧٤/٤/٩ ص ٢٥٨)

تسليف النقود على رهونات. تصرف قانونى مركب لا يحتمل التجزئة . وجوب تحصيل رسم دمغة اتساع واحد .

يبين من الرجوع الى الأمر العالى الصادر فى ١٩٠١/٣/٢٣ بشأن سير البيوتات المالية المشتغلة بتسليف النقود على رهونات والتعديلات التى أدخلت عليه ، ومن قبله الأمر العالى الصادر فى ١٩٠٠/١٢/٢٤ ، أن الشارع - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - نظم أوضاع عملية تسليف النقود على رهونات وشروطها وأحكامها على أنها تصرف قانونى مركب ومن طبيعة خاصة لا تحتمل التجزئة ، ومن ثم فانه لا يحصل عليها سوى رسم اتساع واحد إذا كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه قد انتهى فى قضائه الى استحقاق رسم الدمغة على اتساع الورق على أساس أن عملية تسليف النقود على رهونات تشتمل عمليتين فإنه يكون قد خالف القانون .

(الطعن ٧٢ لسنة ٣٨ ق - جلسة ١٩٧٤/٦/٢٦ ص ٢٥٨)

الحائز فى التنفيذ العقارى . تعريفه . الوارث لا يعد حائزا للعقار المرهون من المورث موضوع التنفيذ . لا محل لإنذاره بالدفع أو التخليه تطبيقا للمادة ٦٢٦ مرافعات سابق .



م ١٠٨٤

الحائز في التنفيذ العقاري الذي أوجبت المادة ٦٢٦ من قانون المرافعات السابق انذاره بدفع الدين أو تخلية العقار هو - كما عرفت المادة ١٠٦٠/٢ من القانون المدني - كل من انتقلت اليه بأى سبب من الأسباب ملكية العقار المرهون أو أى حق عينى آخر عليه قابل للرهن دون ان يكون مسئولاً مسئولية شخصية عن الدين ، مما مؤداه - وعلى ما قرره الأعمال التحضيرية للقانون المدني ان الوارث لا يعتبر حائزاً للعقار المرهون من المورث لأن مبدأ القاضى بالألا تركه الا بعد سداد الديون من شأنه الا يجعل ملكية العقار المرهون تنتقل اليه من المورث الا بعد سداد الدين المضمون وزوال الرهن ، ولما كانت الطاعة من ورثة المدين فلا تعتبر حائزة للعقار المرهون موضوع التنفيذ بحيث يلزم انذارها كمقتضى المادة ٦٢٦ سائلة الذكر .

(الطعن ٣٧١ لسنة ٣٩ ق - جلسة ٢٢/١٠/١٩٧٤ س ٢٥ ص ١١٥٣)

الراهن المفلس:

طلب الحكم وجوباً ببطلان عقد الرهن استناداً للمادة ٢٢٧ من القانون التجارى وحدها . تعرض الحكم لسبب بطلان آخر لم يطلب منه الحكم فيه . تزيد لا يجوز حجية لا مصلحة فى الطعن عليه .

إذا طلب الحكم وجوباً ببطلان عقد الرهن لوقوعه فى فترة الرية على سند من المادة ٢٢٧ وحدها من قانون التجارة ، فان ما قرره الحكم المطعون فيه فى أسبابه بشأن عدم قيام المبرر لتطبيق المادة ٢٣١ من ذات القانون ، والتي تميز الحكم ببطلان قيد الرهن إذا تم بعد مضي أكثر من خمسة عشر يوماً من تاريخ عقد الرهن يكون تزيدها فيما لم يطلب منه القضاء فيه ولا تحوز هذه الأسباب حجية الشئ المقضى ، ومن ثم لا يكون للطاعن مصلحة فى الطعن فيه .

(الطعن ٤٠٢ لسنة ٣٥ ق - جلسة ٢٢/١/١٩٧٠ س ٢١ ص ١٦٧)

م ١٠٨٤

السنديك هو الممثل لجماعة الدائنين الذى يعمل باسمها فى كل ماله علاقة بأموال التفليسة كما يمثلها فى الدعوى التى ترفع عليها وهو بذلك يملك المطالبة بالحقوق التى تعلقت بها حقوق هذه الجماعة ، كما يملك المطالبة بالغاء ما اكتسبه الغير من حقوق الدين حماية لحقوق مجموع الدائنين ورد هذه الحقوق الى أموال التفليسة وإذا كان الحكم لم يخالف هذا النظر وقبل الدعوى التى أقامها السنديك للمطالبة ببطلان عقد الرهن ورد المال المرهون الى أموال التفليسة لصالح مجموع الدائنين فإنه لا يكون مخالفا للقانون .

( نقض جلسة ١٩٧١/٦/٢٤ من ٢٢ مج فنى مدنى ص ٨٣٤ )

**تعدد الرهون :**

طلب الدائن المرتهن للعقار شطب تسجيل تنبيه نزع الملكية والاعراض التالية له التى إتخذها دائن آخر ضد المدين . لا يحول دون طلب هذا الدائن الأخير عدم نفاذ عقد الرهن فى حقه .

متى كانت الدعوى التى أقامها الطاعن - الدائن المرتهن للعقار - بمحو وشطب تسجيل تنبيه نزع الملكية المسجل لصالح المطعون عليها الأولى وماتلاه عن اجراءات لا تحول دون مطالبة المطعون عليها الأولى بعدم نفاذ عقد الرهن فى حقها ومن ثم فان عدم رد الحكم عنى هذا الدفاع لا يعيبه بالقصور .

(الطعن ٦٣٦ لسنة ٤٢ ق - جلسة ١٩٧٧/١/١١ من ٢٨ ص ١٩٤)

**تطهير العقار المرهون :**

اتفاق طرفى عقد البيع على قيام المشتري بالوفاء بدين الرهن على العين المبيعة . اعتباره حوالة دين قبول الدائن المرتهن لها . أثره . جواز احتجاج المشتري قبله بالدفع المستمدة من عقد الحوالة ومنها عيوب الرضا .

م ١٠٨٤

اذ كان الأصل ان لمحكمة الموضوع ان تسبغ التكييف الصحيح على واقعة الدعوى ، الا أنها تخضع فى ذلك لرقابة محكمة النقض ، واذ كان استناد محكمة الاستئناف الى المادة ٣٢٣ من القانون المدنى لا يصلح أساسا لتكييف العلاقة بين الأطراف الثلاثة - البائع والمشتري والبنك - لأنه لا صالح للطاعنين فى الوفاء عن البائع بقصد الحلول محل البنك فى دينه قبل البائع كما ان الطاعنين لم يقصدا الوفاء الى البنك تفضلا وكان التكييف الصحيح لهذه العلاقة هو أن الأمر يتعلق بحوالة دين تم الاتفاق فيها بين المدين الأصلي للبنك - المطعون عليه الأول البائع - والمحال عليه - الطاعنتين المشتريتين - على ان تتحمل الأخيرتان سداد دين البنك بدلا من سداد الثمن للبائع فى مقابل تطهير العقار من الرهن ومؤدى ذلك ان الدين الذى التزمت به الطاعنتان قبل الدائن هو عين الدين الذى كان مترتبا فى ذمة المدين الأصلي وبرئت منه هذه الذمة بالحوالة مادام الدائن - البنك - قد قبلها ويكون له ان يحتج على الدائن بأوجه الدفع المستمدة من عقد الحوالة كعبوب الرضا .

(الطعن ٤٦٩ لسنة ٤٠ ق - جلسة ٢٥/٣/١٩٨٠ ص ٣١ ص ٨٧١)

#### الحلول فى التأمينات:

الاتفاق على حلول الموفى بالدين محل الدائن . عدم اشتراط رضاء المدين . وجوب اتمام الاتفاق على الحلول وقت الوفاء على الأكثر . م ٣٢٧ مدنى .

تنص المادة ٣٢٧ من القانون المدنى على أن : للدائن الذى استوفى حقه من غير المدين ان يتفق مع هذا الغير على أن يحل محله ولو لم يقبل المدين ذلك ، ولا يصح ان يتأخر هذا الاتفاق عن وقت الوفاء ، ومفاد ذلك انه يشترط للحلول فى هذه الحالة وعلى ماورد بالأعمال التحضيرية للقانون المدنى ان يتفق الموفى والدائن على الحلول ولا ضرورة لرضاء المدين به ، وأن يتم الاتفاق على الحلول وقت الوفاء على الأكثر . وقد قصد من هذا الشرط الأخير الى درء التحايل فقد يتواطأ الدائن مع المدين بعد ان

م ١٠٨٤

يكون هذا قد استوفى حقه فيتفقان غشا على حلول أحد الأغيار لتفويت حق دائن مرتهن ثان متأخر في المرتبة فيما لو أقر النص صحة الاتفاق على الحلول بعد الوفاء .

(الطعن ٣٨٨ لسنة ٤٣ ق - جلسة ١٩٧٧/٣/٢٢ س ٢٨ ص ٧٤٥)

الاتفاق على الحلول المبرم بين الموفى بالدين والدائن . اثباته . خضوعه للقواعد العامة دون التقيد بشكل خاص . الحلول في التأمينات . وقوعه بحكم القانون دون حاجة لاتفاق خاص . م ٣٢٩ مدنى .

لا يشترط فى الاتفاق على الحلول شكل خاص . ويخضع فى اثباته للقواعد العامة ، والموفى يحل محل الدائن فى حقه بما لهذا الحق من خصائص وما يلحقه من توابع وما يكفله من تأمينات عينية أو شخصية وما يرد عليه من دفع ، وهو ما تقضى به المادة ٣٢٩ من القانون المدنى ويقع الحلول فى التأمينات بحكم القانون دون حاجة لاتفاق الموفى مع الدائن على احلاله محله فى الرهن أو أى تأمين آخر .

(الطعن ٣٨٨ لسنة ٤٣ ق - جلسة ١٩٧٧/٣/٢٢ س ٢٨ ص ٧٤٥)

الحلول محل الدائن المرتهن فى الحق المضمون بالرهن . عدم جواز التمسك بالرهن فى مواجهة الغير الا بالتأشير بالحلول على هامش القيد الاصلى . م ١٠٥٣/٢ مدنى . لا شأن لذلك بنفاذ الحلول قبل الغير .

تنص المادة ١٠٥٣/٢ من القانون المدنى على انه لا يصح التمسك قبل الغير بتحويل حق مضمون بقيد ، ولا التمسك بالحق الناشئ عن حلول شخص محل الدائن فى هذا الحكم بحكم القانون أو بالاتفاق ولا التمسك كذلك بالتنازل عن مرتبة القيد لمصلحة دائن آخر الا إذا حصل التأشير بذلك فى هامش القيد الاصلى ، وهو نفس المعنى الذى تنص عليه المادة ١٩ من قانون تنظيم الشهر العقارى رقم ١١٤ لسنة ١٩٤٦ ، ومفاد



م ١٠٨٤

هذا النص أن من يحل محل الدائن المرتهن في الحق المضمون بالرهن لا يجوز له أن يتمسك بالرهن في مواجهة الغير الا بالتأشير على هامش القيد الأصلي بما يفيد هذا الحلول ، ولا شأن لذلك بتنفاذ الحلول في مواجهة الغير .

(الطعن ٣٨٨ لسنة ٤٣ ق - جلسة ١٩٧٧/٣/٢٢ من ٢٨ ص ٧٤٥)

للدائن المرتهن ، متى انتقلت اليه حيازة الأرض المرهونة - أن يستغلها لحساب الراهن الإستغلال المعتاد على الوجه الذي تصلح له أما بزراعتها أو بتأجيرها الى من يقوم بذلك فإذا أجرها الى الغير كان صاحب صفة في التأجير وبالتالي فإن عقد الإيجار الصادر منه لا ينقضي بإنقضاء الرهن بل يمتد تلقائيا في مواجهة الراهن ، وكأن البين من الحكم المطعون فيه أن الطاعن قدم عقدي ايجار مؤرخين ١٩٧٦/١١/١٠ ، ١٩٧٧/١/١٢ صادرين له من المطعون ضده الثاني « الدائن المرتهن » بمساحة ٦ ط ، ١ فدان من الأرض الزراعية عن العاميين الزراعيين ١٩٧٦/١٩٧٥ ، ١٩٧٦/١٩٧٧ فإن هذه الإجارة تكون نافذة في حق المدين الراهن حتى بعد ابتداء الرهن بتاريخ ١٩٧٧/٤/٩ وترتب للمستأجر « الطاعن » الحق في الامتداد القانوني لها ولا يجوز للراهن - وفقا لنص المادة ٣٥ من قانون الاصلاح الزراعي - أن يطلب إخلاء تلك المساحة إلا إذا أدخل المستأجر بالتزام جوهرى يقضى به القانون أو العقد وإذا خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وجرى في قضائه على أن عقد الإيجار الصادر من الدائن المرتهن ينتهى بإنقضاء الرهن ولا يمتد في مواجهة المدين الراهن فإنه يكون قد أخطأ في تطبيق القانون ولا يغير من ذلك عدم ايداع نسخة من كلا العقدين المشار اليهما الجمعية التعاونية المختصة لأن الإيداع - وعلى ما هو مقرر من هذه المحكمة - شرط قبول الدعوى أو المنازعة من المؤجر دون المستأجر لأن المؤجر هو الذى يقع على عاتقه عبء الالتزام بإيداع العقد وبذلك طبقا للمادتين ٣٦ ، ٣٦ مكررا من قانون الاصلاح الزراعي المعدل بالقانون ٥٢ لسنة ١٩٦٦ .

(الطعن ٢٠٩٧ لسنة ٥٥ ق - جلسة ١٩٨٨/٥/٣)



م ١٠٨٤

لما كان لمشتري العقار المرهون المحال عليه بالدين - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - أن يتمسك قبل الدائن المرتهن بإنقضاء الرهن تبعاً للوفاء بالدين إعمالاً للحق المخول له وفقاً للمادة ٣٢٠ من القانون المدني ، وكان قبول الدائن للحالة يغني عن إعلانه بها رسمياً على نحو مانص عليه بالمادة ٣٢٢ من ذات القانون وهذا القبول كما يكون صريحاً فمن الجائز أن يكون ضمناً كما لو صدر من الدائن أى تعبير عن الإرادة يدل على رضائه بالحالة .

(الطعن ٩٢١ لسنة ٥٧ ق - جلسة ١٧/١٢/١٩٨٩)

المصلحة القائمة التي يقرها القانون . شرط لقبول الدعوى . توقيع حجز إداري على العقار المرهون رهناً حيازياً . ليس للدائن توجيه أى طعن على إجراءات الحجز الإداري ولم يحدد القانون له دعوى مباشرة لإبطال تلك الإجراءات . مؤداه . الدائن المرتهن الحائز للعقار المرهون المحجوز عليه . مصلحته في الدفاع عن ذلك العقار لكونه ضماناً للدين محل الرهن . مصلحة مادية وليست مصلحة قانونية . أثره . عدم قبول دعواه ببطلان إجراءات الحجز .

لم يحدد القانون الدعوى التي يجوز رفعها ، وإنما اشترط لقبول الدعوى وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - أن يكون لصاحبها مصلحة قائمة يقرها القانون ، ولما كانت إجراءات الحجز الإداري وإجراءات التنفيذ على العقار قد حدد القانون رقم ٣٠٨ لسنة ١٩٥٥ في شأن الحجز الإداري الأشخاص الذين يعلنون بتلك الإجراءات ويصبحون بالتالي طرفاً فيها ، لما كان ذلك وكان الدائن المرتهن رهناً حيازياً والذي في حوزته العقار محل الحجز له مصلحة في الدفاع عن العقار سالف الذكر لكونه ضماناً للدين محل عقد الرهن ، إلا أن هذه المصلحة مادية فحسب دون المصلحة القانونية ، إذ لا يسوغ له أن يوجه أى طعن على إجراءات الحجز الإداري

م ١٠٨٤

على العقار المذكور لكونه لم يكن طرفاً فيها ، فضلاً عن أن القانون لم يحدد له دعوى مباشرة يتصدى من خلالها لتلك الإجراءات أياً كان وجه العوار الذى يراه قد لحق بها .

(الطعن ٢١٧٠ لسنة ٦١ ق - جلسة ١٩٩٢/١٢/٧ س ٤٣ ص ١٢٩٢)

**الرهن الرسمى :**

الرهن الرسمى يرتب للدائن المرتهن حقاً عينياً على العقار المرهون لوفاء الدين - أثره - تقدمه على الدائنين العاديين والدائنين التاليين له فى المرتبة فى استيفاء حقه من ثمن العقار المرهون فى أى يد تكون . الراهن إما أن يكون المدين نفسه أو كفيلاً عينياً آخر يتكفل بضمان الوفاء بدين على الغير . عدم مباشرة الكفيل العيني الرهن الرسمى بنفسه وقيام غيره به نيابة عنه . وجوب صدور وكالة خاصة منه له .

النص فى المادة ١٠٣٠ من القانون المدنى يدل على أن الرهن الرسمى يرتب للدائن المرتهن حقاً عينياً على العقار المرهون لوفاء الدين ويكون له بموجب هذا الحق أن يتقدم على الدائنين العاديين والدائنين التاليين له فى المرتبة فى استيفاء حقه من ثمن العقار المرهون فى أى يد تكون ، والراهن قد يكون هو المدين نفسه أو كفيلاً عينياً آخر يتكفل بضمان الوفاء بدين على الغير ، وإذا لم يباشركفيل العيني الرهن الرسمى بنفسه وقام به غيره نيابة عنه ، وجب أن يكون صادراً منه له وكالة خاصة .

(الطعان رقما ٣٤٨ ، ٣٩٥ لسنة ٦١ ق - جلسة ١٩٩٩/٢/٢٨)

صدور توكيل من الطاعن للمطعون ضده الأول يخوله التوقيع نيابة عنه على العقود فى بيع وشراء ورهن الأراضى وإدارة شركة التضامن القائمة بينهما . مؤداه . إبرام الوكيل عقد القرض المضمون بالرهن العقارى مع البنك المطعون ضده بإسم

م ١٠٨٤

الشركة ورهن قطعة أرض مملوكة للأخير ضماناً لهذا القرض .  
أثره . صيرورة الطاعن مسئولاً في أمواله الخاصة عن ذلك القرض  
بالتضامن مع باقي الشركاء وانصراف الرهن إليه . اعتباره كفيلاً  
متضامناً وراهنًا .

لما كان البين من الأوراق أن الطاعن أصدر إلى أحيه المظعون ضده  
الأول التوكيل الرسمي العام رقم ٣٥٠ لسنة ١٩٨٤ توثيق دمنهور يخوله  
التوقيع نيابة عنه على العقود في بيع وشراء ورهن الأراضي الزراعية  
والفضاء وكافة العقارات وإدارة شركة انتضامن القائمة بينهما وإذ أبرم  
المذكور عقد القرض المضمون بالرهن العقاري مع المظعون ضده الثاني بإسم  
شركة التضامن التي تنتظمه هو والطاعن - باعتباره شريكاً متضامناً وهو  
لايمارى فيه الطاعن - كما رهن قطعة الأرض المملوكة للأخير ضماناً لهذا  
القرض بمقتضى التوكيل آنف البيان فإن الأثر المترتب على ذلك أن يصبح  
الطاعن - باعتباره شريكاً في شركة التضامن - مسئولاً في أمواله الخاصة  
عن القرض بالتضامن مع باقي الشركاء كما ينصرف إليه الرهن الذى أبرمه  
وكيلة نيابة عنه فيعد بهذه المثابة كفيلاً متضامناً وراهنًا حتى ولو كان  
الدين فى ذمة شركة التضامن وحدها .

(الطعنات ٣٤٨ ، ٣٩٥ لسنة ٦١ ق جلسة ٢٨/٢/١٩٩٩ لم ينشر بعد)

## الباب الثانى حق الاختصاص





م ١٠٨٤

الباب الثانى  
حق الاختصاص  
الفصل الأول  
انشاء حق الاختصاص

مادة ١٠٨٥

(١) يجوز لكل دائن بيده حكم واجب التنفيذ صادر فى موضوع الدعوى يلزم المدين بشئ معين ان يحصل ، متى كان حسن النية على حق اختصاص بعقارات مدينة ضمانا لأصل الدين والفوائد والمصروفات .

(٢) ولا يجوز للدائن بعد موت المدين أخذ الإختصاص على عقار فى التركة .

أحكام القضاء :

المشتري بعقود عرفية ثابتة التاريخ اذا تملك ما اشتراه بوضع يده المدة الطويلة المكسبة وحدها للملك فلا يحتج عليه من صاحب الاختصاص المسجل المأخوذ على العقار المشتري باعتباره مملوكا لأحد ورثة البائع ، فاذا عولت محكمة الموضوع ما ثبت لديها من أن المشتري بعقود عرفية ثابتة التاريخ من المورث قد ملكوا ما اشتروا بوضع اليد المكسب للملكية بالمدة الطويلة ، واستغنت بهذا عن البحث فى أمر تسجيل الاختصاص الذى أخذ ضد أحد ورثة البائع والمفاضلة بينه وبين العقود العرفية وفقا لمواد التسجيل القديمة فانها لا تكون قد خالفت القانون فى ذلك .

(الطعن رقم ١٢ لسنة ١ ق - جلسة ١٩٣١/١٢/٣)

عدم جواز احتجاج صاحب الاختصاص بسبق تسجيله الا اذا كان حسن النية وفقا للمادة ٢٧٠ مدنى قديم .

م ١٠٨٥

لا يجوز لصاحب اختصاص الاحتجاج بسبق تسجيل اختصاصه الا اذا كان حسن النية كما هو مقتضى المادة ٢٧٠ من القانون المدنى .

(الطعن رقم ١٠ لسنة ٦ ق - جلسة ١٩٣٦/٥/٢١)

التزام الدائن الذى يريد الحصول على اختصاص بعقار مدينه ان يكون حسن النية صادقا فيما يذكره من بيانات - اخفاؤه عن المحكمة أن المدين تصرف بعقد ثابت التاريخ قبل قانون التسجيل فى جزء من العقار - عدم اعتبار الاختصاص صحيحا .

ان نصوص القانونين المدنى والمرافعات المتعلقة باختصاص الدائن بعقارات مدينه لحصوله على دينه فيها اشارات كافية توجب على طالب الاختصاص ان يكون حسن النية صادقا فيما يجب ذكره من البيانات خاصا به هو ومدينه ودينه وعقارات مدينه وقيمتها ، حتى يكون رئيس المحكمة على بينة فيأمر بالاختصاص أو يرفضه ويكون له هو أن يعارض فى الأمر ويختصم مدينه . فالدائن الذى أخفى عن رئيس المحكمة ان بعض العقار الذى أراد الاختصاص به قد باعه مدينه من قبل بعقد عرفى ثابت تاريخه رسميا قبل قانون التسجيل وقبل نشوء حقه فى الدين ، وذكر فى عريضته أن هذا العقار هو ملك مدينه ولا يزال على ملكه فصدر له أمر الاختصاص وما كان ليصدر لو صدق وذكر عن أوصاف العقار ما يجب عليه ذكره صدقا - هذا الدائن يعتبر انه قد عمل عملا ايجابيا منظويا على سوء النية يجعل الاختصاص الذى صدر له منظويا على سوء النية فلا يمكن اعتباره سندا ثابتا صحيحا ، ولا اعتبار تسجيله مفيدا لحكمه قانونا فى حق المشترين من المدين .

(الطعن رقم ١٠ لسنة ٦ ق - جلسة ١٩٣٦/٥/٢١)

أن الشارع إنما قصد فى قانون التسجيل تأخير نقل الملكية إلى أن يتم تسجيل العقد . فليس التسجيل بمثابة شرط توقيفى ينسحب بتحقيقه أثر العقد إلى يوم تاريخه . ولذلك لايعتبر المشتري مالكا إلا من يوم تسجيل عقد شرائه . فإذا حصل دائن على اختصاصه بعقار اشتراه مدينه

م ١٠٨٥

بعقد ثابت التاريخ ولكنه لم يسجل فليس له أن يحتج بهذا الاختصاص على من اشترى العقار بعد ذلك من المدين وسجل عقده إذ أن الاختصاص يكون في هذه الحالة قد وقع والعقار غير مملوك للمدين .

(الطعن رقم ٤٢ لسنة ٨ ق - جلسة ١٩٣٩/٢/٩)

مناط صحة حق الاختصاص أن يكون العقار مملوكاً للمدين وقت صدوره فلا يجوز أن يكون محله ما قد يؤول إلى المدين مستقبلاً ، ولا يغير من هذا النظر أن تكون ملكية العقار قد آلت إلى المدين وقت تجديد القيد وإذن فمتى كان الدائن إذ حصل على حق اختصاص على عقار ومجله لم يكن هذا العقار مملوكاً للمدينة وعند تجديد قيد الاختصاص كانت ملكية العقار قد آلت إلى المدين عن طريق الميراث ثم باع المدين العقار إلى آخر فإن ملكية العقار تكون قد انتقلت إلى المشتري غير محملة بحق الاختصاص الذي وقع باطلاً لصدوره على عقار لم يكن مملوكاً للمدين .

(الطعن رقم ٣١٥ لسنة ٢١ ق - جلسة ١٩٥٤/١٢/٢٣)

مناط صحة حق الاختصاص أن يكون العقار مملوكاً للمدين . وإذن فمتى كان الدائن قد قيد اختصاصه بعد أن باع المدين العقار وسجل المشتري عقده فإن الاختصاص المذكور يكون قد وقع باطلاً لحصوله بعد انتقال ملكية العقار للمتصرف اليه .

(الطعن رقم ٣٠٣ لسنة ٢١ ق - جلسة ١٩٥٥/٢/١٠)

متى كانت العين موقوفة وانتهى الوقف فيها وآلت ملكيتها الى من عساه يكون صاحب الحق فيها طبقاً لأحكام المرسوم بقانون رقم ١٨٠ لسنة ١٩٥٢ فإنها تظل بمنأى عن التنفيذ عليها وفاء للديون السابقة على تاريخ العمل بهذا المرسوم بقانون ولايجوز بالتالي لأرباب هذه الديون أن يستصدروا ضد من آلت اليه ملكية هذه العين أمراً باختصاصهم بها أعمالاً لقتضى المادة الخامسة مكرراً من ذلك والمادة ١٠٨٨ من القانون المدني .

(الطعن ١١٨ لسنة ٢٣ ق - جلسة ١٩٥٧/٥/٣٠ ص ٨ ص ٥٤١)

م ١٠٨٥ ، ١٠٨٦ ، ١٠٨٧

حصول المحامي على أمر بإختصاصه بعقارات مدينه - إستنادا الى أمر تقدير الأتعاب . شرطه . ان يكون الأمر واجب النفاذ .

مفاد نص الفقرتين الثالثة والرابعة من المادة ٤٦ والمادة ٤٩ من القانون رقم ٩٦ لسنة ١٩٥٧ بشأن المحاماه أمام المحاكم . الذى يحكم واقعة النزاع والماده ١٠٨٥ من القانون المدنى انه يشترط لكى يحصل المحامى على أمر بإختصاصه بعقارات من صدر ضده أمر التقدير ان يكون هذا الأمر واجب التنفيذ أسوة بالحكم الذى يصدر فى الطعن فى أمر التقدير أو محضر الصلح المصدق عليه .

(الطعن ١٩١ لسنة ٣٦ ق - جلسة ١٠/١١/١٩٧٠ س ٢٩ ص ١١٢٥)

#### مادة ١٠٨٦

لا يجوز الحصول على حق اختصاص بناء على حكم صادر من محكمة أجنبية ، أو على قرار صادر من محكمين الا اذا أصبح الحكم أو القرار واجب التنفيذ .

#### مادة ١٠٨٧

يجوز الحصول على حق اختصاص بناء على حكم يثبت صلحا أو اتفاقا تم بين الخصوم . ولكن لا يجوز الحصول على حق اختصاص بناء على حكم صادر بصحة التوقيع .

م ١٠٨٨

### مادة ١٠٨٨

لا يجوز أخذ حق الاختصاص الا على عقار أو عقارات معينة مملوكة للمدين وقت قيد هذا الحق ونجائز بيعها بالمزاد العلني.

أحكام القضاء:

مناط صحة حق الاختصاص ان يكون العقار مملوكا للمدين ، واذن فمتى كان الدائن قد قيد اختصاصه بعد ان باع المدين العقار وسجل المشتري عقده فان الاختصاص المذكور يكون قد وقع باطلا لحصوله بعد انتقال ملكية العقار للمتصرف اليه .

(الطعن ٣٠٣ لسنة ٢١ ق - جلسة ١٠/٢/١٩٥٥ م ٦ ص ٣٩٤)

مناط صحة اجراءات التنفيذ العقاري ان يكون العقار مملوكا للمدين الذي وجهت اليه تلك الاجراءات ، واذن فمتى كان الدائن المباشر للاجراءات والذي قيد اختصاصه قبل أن يسجل مشتري العقار عقده قد استوفى دينه فسقطت حقوقه وقيود اختصاصاته ، فانه لا يكون للدائن الذي قيد اختصاصه بعد تسجيل المشتري عقد شرائه ان يتخذ اجراءات التنفيذ على هذا العقار ولا يغير من ذلك انه قد حل محل الدائن الأول في الاجراءات لأن حلول دائن محل نازع الملكية لايقوم الا اذا كان العقار في ملكية المدين .

( جلسة ١٠/٢/١٩٥٥ م مجموعة القواعد القانونية في ٢٥ عاما ص ٤٨٤ )

عدم جواز استصدار أمر بالإختصاص بعين موقوفة انتهى الوقف فيها وفاء لدين سابق على المرسوم بقانون رقم ١٨٠ لسنة ١٩٥٢ ضد من آلت اليه ملكية هذه العين .



م ١٠٨

متر ... منقوفة وانتهى الوقت ... ملكيتها الى من  
عساه ان يكون صاء ... الحق فيها طبقا لأحكام المرسوم بقانون رقم ١٩٠  
لسنة ١٩٥٢ ... أي من التسمية ... بناء ... على ...  
تاريخ العمل ... لا يجوز ... ان  
يستصدروا منه من أثبت اليه ملكية هذه العين ... باختصاصهم بها اعمالا  
تقتضي المادة الخامسة مكرر من ذلك القانون والمادة ١٠٨ من القانون  
المدني .

(الطعن ١١٨ لسنة ٢٣ ق - جلسة ١٣٥٧/٥/٣٠ من ٨ ص ٥٤)

م ١٠٨٩ ، ١٠٩٠

### مادة ١٠٨٩

(١) على الدائن الذى يريد أخذ اختصاص على عقارات مدينه ان يقدم عريضة بذلك الى رئيس المحكمة الابتدائية التى تقع فى دائرتها العقارات التى يريد أخذ الاختصاص بها .

(٢) وهذه العريضة يجب ان تكون مصحوبة بصورة رسمية من الحكم أو بشهادة من قلم الكتاب مدون فيها منطوق الحكم ، وأن تشمل على البيانات الآتية :

( أ ) اسم الدائن ولقبه وصناعته وموطنه الأعلى والموطن المختار الذى يعينه فى البلده انتى يقع فيها مقر المحكمة .

( ب ) اسم المدين ولقبه وصناعته وموطنه .

( ج ) تاريخ الحكم وبيان المحكمة التى أصدرته .

( د ) مقدار الدين ، فاذا كان الدين المذكور فى الحكم غير محدد القدار ، تولى رئيس المحكمة تقديره مؤقتا وعين المبلغ الذى يؤخذ به حق الاختصاص .

( هـ ) تعيين العقارات تعيينا دقيقا وبيان موقعها مع تقديم الأوراق الدالة على قيمتها .

### مادة ١٠٩٠

(١) يدون رئيس المحكمة فى ذيل العريضة أمره بالاختصاص .

(٢) وانما يجب عليه عند الترخيص به أن يراعى مقدار الدين وقيمة العقارات المبينة بالعريضة بوجه التقريب وعند الاقتضاء يجعل الاختصاص مقصورا على بعض هذه العقارات أو على واحد منها فقط أو على جزء من أحدها اذا رأى أن ذلك كاف لتأمين دفع أصل الدين والفوائد والمصروفات المستحقة للدائنين .

م ١٠٩١

### مادة ١٠٩١

على قلم الكتاب اعلان المدين بالأمر الصادر بالاختصاص في نفس اليوم الذى يصدر فيه هذا الأمر ، وعليه أيضا أن يؤشر بهذا الأمر على صورة الحكم أو على الشهادة المرفقة بالطلب المقدم لأخذ الاختصاص ، وأن يخطر قلم كتاب المحكمة الصادر منها الحكم للتأشير بذلك على كل صورة أو شهادة أخرى يسلمها للدائن .

#### احكام القضاء :

إذا كان البين من مدونات الحكم المطعون فيه أن وضع يد المطعون عليهم الثلاثة الأول على الأتيان محل النزاع قد بدأ فى تاريخ سابق على التاريخ الذى قرر الطاعن أنه سجل فيه حق الاختصاص الذى ترتب على الأتيان المذكورة وإذا كسب المطعون عليهم الثلاثة الأول ملكية تلك الأتيان بوضع اليد المدة الطويلة المكسبة للملكية ، فإنهم يعتبرون مالكيين لها من وقت بدء الحياة وهو سابق على تاريخ تسجيل حق اختصاص الطاعن ، فلا يسرى فى حقهم ، وإذا التزم الحكم المطعون فيه هذا النظر فإنه لا يكون قد أخطأ تطبيق القانون.

(الطعن ٩٣٠ ، ٩٥٨ لسنة ٤٧ ق جلسة ١٢/٥/١٩٨١ م ٣٢ ص ١٤٤٠)

بطلان . تأمينات عينية « حق الاختصاص » . شهر عقارى . اعلان المدين بأمر الاختصاص يوم صدوره . الغرض منه . م ١٠٩١ مدنى . اغفال اعلان المدين قبل قيد الأمر . لا بطلان .

المقصود من اعلان المدين بأمر الاختصاص فى نفس اليوم الذى صدر فيه هو - على ما جاء بمجموعة الأعمال التحضيرية - اخطار المدين بما تم حتى يتظلم منه وفقا لنص المادة ١٠٩٢ من القانون المدنى ان كان هناك وجه للتظلم اذ أن المدين لم يكن حاضرا وقت صدور الأمر بالاختصاص .

(الطعن ٩٣٥ لسنة ٤٤ ق - جلسة ١٠/٦/١٩٨٠ م ٣١ ص ١٧٠٧)

م ١٠٩١

### قيد أمر الاختصاص:

قيد أمر الاختصاص . جوازه فى أى وقت بعد صدور الأمر .  
عدم وجوب اعلان المدين بالأمر قبل قيده .

تنص المادة ٣٠ من القانون ١١٤ لسنة ١٩٤٦ بتنظيم الشهر العقارى على أنه اذا كان شهر المحرر بطريق القيد وجب ان يقرن عند تقديمه لمكتب الشهر المختص بقائمة تشتمل على بيانات معينة ليس من بينها ما يفيد اعلان المدين بأمر الاختصاص فى نفس يوم صدوره وفقا لما تقضى به المادة ١٠/١٠٩١ من القانون المدنى مما مفاده ان اجراء القيد يتم كقاعدة عامة فى أى وقت بعد صدور الأمر بالاخصاص مادامت ملكية العقار المتخذ عليه حق الاختصاص للمدين دون انتظار الإعلان بأمر الاختصاص وفقا للمادة ١٠٩١ من القانون المدنى ، اذ أن مصلحة صاحب حق الاختصاص تقتضى اجراء القيد فى أقرب وقت حتى لا يتقدم عليه فى المرتبة من يتوصل الى قيد حقه قبله .

(الطعن ٩٣٥ لسنة ٤٤ ق - جلسة ١٠/٦/١٩٨٠ ص ٣١ ص ١٧٠٧)

منع اتخاذ إجراءات إنفرادية على أموال المدين المفلس . عدم سريانه على الدائنين المرتهنين وأصحاب حقوق الإختصاص وحقوق الإمتياز العقارية سواء قبل الحكم بشهر الإفلاس أو بعده . حقهم فى مباشرة هذه الإجراءات .

لما كان المقرر - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - أن المنع من إتخاذ الإجراءات الإنفرادية بعد الحكم بشهر إفلاس المدين لايسرى إلا بالنسبة للدائنين العاديين والدائنين أصحاب حقوق الامتياز العامة الذين تضمهم جماعة الدائنين أما الدائنون المرتهنون وأصحاب حقوق الإمتياز العقارية فلا يندرجون فى عداد هذه الجماعة بسبب ما لهم من تأمينات تضمن حقوقهم وتدرأ عنهم خطر إفلاس المدين ومن ثم لايتناولهم المنع من مباشرة الإجراءات الإنفرادية فيجوز لهم مباشرة دعاويهم والتنفيذ على الأموال المحملة بتأميناتهم سواء قبل الحكم بشهر الإفلاس أو بعده فللدائن

م ١٠٩١ ، ١٠٩٢

المرتهن رهناً رسمياً الحق في التنفيذ على العقار في أى وقت مع مراعاة الإجراءات المبينة في القانون وأن يستوفى حقه من ثمن العقار المرهون إعمالاً للمادة ١٠٣٠ من القانون المدني .

(الطعن ١٤٠١ لسنة ٥٢ ق جلسة ١٩٩٢/٣/٣١ س ٤٣ ص ٥٣٧)

### مادة ١٠٩٢

(١) يجوز للمدين ان يتظلم من الأمر الصادر بالاختصاص أمام الأمر ؛ كما يجوز له أن يرفع هذا التظلم الى المحكمة الابتدائية.

(٢) ويجب ان يؤشر على هامش التيد بكل أمر أو حكم قضى بالغاء الأمر الصادر بالاختصاص .

أحكام القضاء؛

المقصود من إعلان المدين بأمر الاختصاص في نفس اليوم الذي صدر فيه هو - على ما جاء بمجموعة الأعمال التحضيرية - إخطار المدين بما تم حتى يتظلم منه وفقاً لنص المادة ١٠٩٢ من القانون المدني إن كان هناك وجه التظلم إذ أن المدين لم يكن حاضراً وقت صدور الأمر بالاختصاص .

(الطعن ٩٣٥ لسنة ٤٤ ق - جلسة ١٩٨٠/٦/١٠ س ٣١ ص ١٧٠٧)



م ١٠٩٣

### مادة ١٠٩٣

إذا رفض رئيس المحكمة طلب الاختصاص المقدم من الدائن ، سواء كان الرفض من بادئ الأمر أو بعد تظلم المدين . جاز للدائن ان يتظلم من أمر الرفض الى المحكمة الابتدائية

### أحكام القضاء

متى كان أمر الحجز صادرا من قاضي الأمور الوقتية بالمحكمة الابتدائية ورفع التظلم من هذا الأمر الى القاضي الأمر ، فإن الحكم الذي يصدر في التظلم يعد كأنه صادر من المحكمة الابتدائية منعقدة بهيئتها الكاملة وتختص بنظر استئنافه محكمة الاستئناف .

( نقض جلسة ١٩٥٦/١٢/٦ س ٧ مج فني مدني ص ٩٥٧ )

م ١٠٩٤ ، ١٠٩٥ .

## الفصل الثانى آثار حق الاختصاص وانقاصه وانقضاؤه

### مادة ١٠٩٤

(١) يجوز لكل ذى مصلحة ان يطلب انقاص الاختصاص الى الحد المناسب ، اذا كانت الأعيان التى رتب عليها هذا الحق تزيد قيمتها على ما يكفى لضمان الدين .

(٢) ويكون انقاص الاختصاص أما بقصره على جزء من العقار أو العقارات التى رتب عليها ، أو بنقله الى عقار آخر تكون قيمته كافية لضمان الدين .

(٣) والمصروفات اللازمة لاجراء الانقاص ولو تم بموافقة الدائن تكون على من طلب الانقاص .

### مادة ١٠٩٥

يكون للدائن الذى حصل على حق الاختصاص نفس الحقوق التى للدائن الذى حصل على رهن رسمى ، ويسرى على الاختصاص مايسرى على الرهن الرسمى من أحكام وبخاصة مايتعلق بالقيد وتجديده ومحوه وعدم تجزئة الحق وأثره وانقضائه ، وذلك كله مع عدم الاخلال بما ورد من أحكام خاصة.

## **الباب الثالث**

### **الرهن الحيازي**



م ١٠٩٦

### الباب الثالث

### الرهن الحيازي

### الفصل الأول

### أركان الرهن الحيازي

#### مادة ١٠٩٦

الرهن الحيازي عقد به يلتزم شخص ، ضمانا لدين عليه أو على غيره ، أن يسلم الى الدائن أو الى أجنبي يعينه المتعاقدان ، شيئا يرتب عليه للدائن حقاً عينياً يخوله حبس الشيء لحين استيفاء الدين وأن يتقدم الدائنين العاديين والدائنين التاليين له في المرتبة في اقتضاء حقه من ثمن هذا الشيء في أي يد يكون .

#### النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل في نصوص القانون المدني بالاقطار العربية المواد التالية :

السوري م ١٠٢٨ ؛ الليبي ١١٠٠ والعراقي ١٣٢١ واللبناني ١٠١ من قانون الملكية العقارية و ١٠٢٧ كويتي و ١٤٤٨ من قانون المعاملات المدنية لدولة الإمارات العربية المتحدة .

#### أحكام القضاء:

في عقد الرهن الحيازي إذا امتنع الراهن عن تسليم الرهن أمكن للمرتهن أن يجبره على ذلك قضاء ويبطل الرهن إذا بقي المرهون بإختيار المرتهن في حيازة الراهن أو رجع اليه بإختياره أيضاً . فإذا رفضت المحكمة طلب حبس العين على أساس ما استبانته من وقائع الدعوى من عدم وضع يد المرتهن على العين المطلوب حبسها وتركها بإختياره تحت يد الراهن



ولا رقابة عليها عند كسبه الميراث ولا عند بيعه له  
 كما إذا ثبت له سنده رضاءه به من غير أن يثبت له  
 رضاءه فلا يخلو من رضاءه به من غير أن يثبت له رضاءه به

### باب في حق الميراث عند الرضاء به

حق الميراث ليس له الميراث من غير أن يثبت له رضاءه به  
 من غير أن يثبت له رضاءه به من غير أن يثبت له رضاءه به  
 الميراث من غير أن يثبت له رضاءه به

الميراث من غير أن يثبت له رضاءه به

الميراث من غير أن يثبت له رضاءه به

الميراث من غير أن يثبت له رضاءه به

الميراث من غير أن يثبت له رضاءه به

الميراث من غير أن يثبت له رضاءه به

الميراث من غير أن يثبت له رضاءه به

الميراث من غير أن يثبت له رضاءه به

الميراث من غير أن يثبت له رضاءه به

الميراث من غير أن يثبت له رضاءه به

الميراث من غير أن يثبت له رضاءه به

الميراث من غير أن يثبت له رضاءه به

الميراث من غير أن يثبت له رضاءه به

الميراث من غير أن يثبت له رضاءه به

الميراث من غير أن يثبت له رضاءه به

الميراث من غير أن يثبت له رضاءه به

الميراث من غير أن يثبت له رضاءه به

الميراث من غير أن يثبت له رضاءه به

الميراث من غير أن يثبت له رضاءه به

الميراث من غير أن يثبت له رضاءه به

الميراث من غير أن يثبت له رضاءه به

الميراث من غير أن يثبت له رضاءه به

الميراث من غير أن يثبت له رضاءه به

الميراث من غير أن يثبت له رضاءه به

الميراث من غير أن يثبت له رضاءه به

الميراث من غير أن يثبت له رضاءه به

الميراث من غير أن يثبت له رضاءه به

الميراث من غير أن يثبت له رضاءه به

الميراث من غير أن يثبت له رضاءه به

م ١٠٩٦

ان القانون يوجب لصحة رهن الحيازة وضع المرهون فى حيازة الدائن المرتهن ، ويقضى ببطلان هذا الرهن إذا رجع المرهون إلى حيازة راهنة وإذا كان عقد الإيجار يضع العين المؤجرة فى حيازة المستأجر فإنه يكون على المحكمة ، متى اثبتت فى حكمها أن الراهن استأجر العين المرهونة فى اليوم الذى حصل فيه رهنها أن تعتبر أن حيازة المرهون لم تنتقل إلى المرتهن أو أنها على الأقل قد رجعت على الفور إلى الراهن ، وفى كلتا الحالتين يجب عليها أن تحكم ببطلان الرهن . والقول بأن رجوع الحيازة إلى الراهن بطريق الإيجار لا يبطل الرهن مردود بعموم نص المادة ٥٤١ من القانون المدنى وبمخالفة ذلك لطبيعة الرهن الحيازى . وعلى أنه إذا كان القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٢٣ المعدل للمادة ٥٤٠ قد رخص للدائن فى إيجار العقار المرهون إلى المدين بشرط النص على ذلك فى عقد الرهن أو التأشير به فى هامش تسجيله فإنه لم يقصد بهذا الترخيص الذى جاء به الغاء حكم المادة ٥٤١ من القانون المدنى وإنما قصد تسهيل المعاملات بين الناس ، ملاحظاً فى ذلك أن إشهار الإيجار بطريق التسجيل فيه ما يغنى عن حيازة الدائن العقار المرهون .

(الطعن ٥٠ لسنة ١٤ق - جلسة ١٤/١٢/١٩٤٤)

إذا كان المعارض فى تنبيه نزع الملكية قد أسس معارضته على براءة ذمته من الدين بطريق الاستهلاك خصماً من ريع الأقطان المرهونة ، ثم لما نذبت المحكمة خبيراً لتصفية الحساب اعترض الدائن على تقرير الخبير بأنه رغماً من أن يده على الأقطان المرهونة له رهناً رسمياً لم تكن إلا يد حارس معين بحكم قضائى فإن الخبير لم يعول فى تقدير الربيع على ما حصله هو فعلاً بل قدر الربيع تقديراً يزيد على المتحصل ، وبأنه أخطأ إذا استنزل فائض الربيع منذ تاريخ وضع يده من أصل الدين رغماً من بقاء فوائد متأخرة كان يجب إستنزال فائض الغلة منها عملاً بالمادة ١٧٣ من القانون المدنى ، ومع ذلك فإن الحكم أخذ بتقرير الخبير ولم يتحدث عما دفع به اندائن المعارض ضده إلا بقوله أنه لم تقدم مطاعن جدية على عمل الخبير مع خلو التقرير من هذا الدفاع وعن الرد عليه ، فإنه يكون قد شابه بطلان جوهرى موجب لنقضه .

(الطعن ٦٥ لسنة ١٧ق - جلسة ٢٨/١٠/١٩٤٨)

م ١٠٩٦

الدائن المرتهن رهن حيازة يعتبر أنه وكيل عن المدين الراهن في استغلال ادارة العين المرهونة وقبض ريعها وأن عليه بهذا الوصف أن يقدم الى الراهن حساباً مفصلاً عن ذلك ، ودين الموكل قبل وكيله لا يبدأ تقادمه إلا من تاريخ انتهاء الوكالة وتصفية الحساب بينهما .

(الطعن ٢١٤ لسنة ١٨ق - جلسة ١٩٥٠/١١/٢٣)

متى كان الحكم قد حصل تحصيلاً سائغاً من المستندات أن اتفاقاً تم بين الطاعن والمطعون عليه على أن يضع هذا الأخير اليد على الأتيان التي رهنها له الطاعن رهنأ تأمينياً وأن يحصل ريعها خصماً من دينه وقرر أنه سواء أكان الغرض من هذا الإتفاق هو انشاء عقد رهن حيازي لاحق للرهن التأميني أم عقد وكالة لإدارة الأتيان واستيفاء الدين من غلتها فإنه على كلا الفرضين لا سبيل للطاعن في أن ينهى بإنذار منه العلاقة القائمة بينهما ، لأن عقد الرهن لا يفسخ بإرادة واحدة وكذلك عقد الوكالة إذا كان لمصلحة الدائن . فإن الطعن على الحكم بالخطأ في التكييف يكون على غير أساس .

(الطعن ١٣ لسنة ١٩ق - جلسة ١٩٥١/٢/٢٢)

التخلي عن الحيازة المسقط لحق الحبس واقعة مادية لمحكمة الموضوع أن تستخلصها من ظروف الدعوى وملابساتها ومن المستندات المقدمة فيها . وإذن فمتى كان الحكم المطعون فيه قد استخلص تخلي الطاعن بإختياره عن حيازة العين التي يطلب تمكينه من وضع يده عليها من توقفه عن أعمال البناء قبل رفع المطعون عليها دعوى إثبات حالة البناء واصراره على عدم اتمام البناء لما اضطر المطعون عليها إلى الإتفاق مع مقاول آخر لإتمام ما لم يقم الطاعن بتنفيذه ، ومن أن مذكرة الطاعن بقسم البوليس لم تتضمن ما يدل على صحة دعواه من أنه طرد من البناء في تاريخ تحريرها أو أن تابعا للمطعون عليها قد اعترف بأنها أمرته بمنع الطاعن من دخول العقار وخلصت المحكمة من استعراض هذه الوقائع ومن مراجعة الخطابات والإنذارات المتبادلة بين الطرفين إلى أن تخلي الطاعن عن حيازته كان

م ١٠٩٦

بمحض اختياره ، وكانت هذه القرائن التي استند اليها الحكم من شأنها أن تؤدى الى النتيجة التي انتهى اليها ، فإن النقص عليه بمخاتلة القانون يكون على غير أساس .

(الطعن ٣٧٢ لسنة ٢١١ ق - جلسة ١٩٥٣/٤/٩)

متى كانت المحكمة إذ طبقت المادة ٥٤٥ من القانون المدنى القديم التي توجب على الدائن المرتهن أن يبذل فى سبيل استغلال العقار المرهون حسب ما هو قابل له ما يستطيع من مجهود ممكن لم تبين الأسباب التي اعتمدت عليها فى اعتبار الدائن مقصراً فى استغلال العين المرهونة مكتفية فى ذلك بإيراد عبارة غامضة لا تكتشف عن أى معنى ثم ندبت خبيراً لإجراء عملية الإستهلاك لا على أساس ما إستولى عليه الدائن المرتهن فعلاً بل على أساس أجر المثل ، فإن حكمها يكون قاصراً قصوراً يستوجب نقضه .

(الطعن ٣٩٩ لسنة ٢١١ ق - جلسة ١٩٥٥/١/٢٧)

متى كان المدين الرامن قد تمسك بعدم جواز الحكم بفوائد الدين بواقع ٨٪ من تاريخ عقد الرهن بأنها إنما تستحق بواقع ٥٪ من تاريخ المطالبة الرسمية وكان الحكم المطعون فيه لم يرد على هذا الدفاع الجوهري ولم يبين وجهة نظره فيه فإنه يكون قاصر البيان قصوراً يستوجب نقضه .

(الطعن ١٠٢ لسنة ٢٢٢ ق - جلسة ١٩٥٥/٤/٢١)

نفاذ الرهن الحيازى للمنقول فى حق الغير - شرطه فى القانون المدنى تدوين العقد فى ورقة ثابتة التاريخ يحدد بها مبلغ الدين المضمون بالرهن أو الحد الأقصى الذى ينتهى إليه الدين - عدم اشتراط ذلك فى الرهن التجارى - الرهن ضماناً لدين تجارى يثبت سواء بالنسبة للمتعاقدين أو للغير بكافة طرق الإثبات - نفاذ الرهن الحيازى فى حق ثبوت التاريخ أو وجود عقد مكتوب لتحديد الدين - لقاضى الموضوع تقدير اتجاه المتعاقدين إلى



م ١٠٩٦

تخصيص المال المرهون لضمان الديون التجارية القائمة فعلاً وقت العقد أو اشتغال الضمان للديون المستقبلية .

أن ما يتطلبه القانون المدني لنفاذ الرهن الحيازي للمنقول في حق الغير من تدوين العقد في ورقة ثابتة التاريخ يحدد فيها مبلغ الدين المضمون بالرهن أو الحد الأقصى الذي ينتهي إليه هذا الدين إذا لم يمكن تحديده وقت الرهن كحالة ترتيبه ضماناً لإعتماد مفتوح أو بفتح حساب جار ، هذا الذي يتطلبه القانون المدني لا يسرى على الرهن التجاري ذلك أنه طبقاً للمادة ٧٦ من القانون التجاري بعد تعديلها بالقانون رقم ٦٥٥ لسنة ١٩٥٤ يثبت الرهن الذي يعقد ضماناً لدين تجاري بكافة طرق الإثبات المبجلة في المواد التجارية سواء بالنسبة للمتعاقدين أو للغير ومن ثم فإن القانون التجاري يكفي لنفاذ الرهن في حق الغير بانتقال حيازة الشيء المرهون إلى الدائن المرتهن أو من يعينه المتعاقدان وفقاً للمادة ٧٧ من القانون التجاري ولا يستلزم ثبوت تاريخ عقد الرهن ولا تدوين هذا العقد في أية ورقة ، ومتى كان لا يلزم وجود عقد مكتوب أصلاً فإن تحديد الدين المضمون وهو ما اشترط القانون المدني اشتغال العمد المكتوب عليه لا يكون لازماً للإحتجاج بالرهن على الغير ، يؤكد ذلك ما جاء بالمذكرة الإيضاحية للقانون رقم ٦٥٥ لسنة ١٩٥٤ ومن ثم فإن الرهن التجاري للمنقول يكون صحيحاً ويحكم به على الغير ولو ترتب لضمان جميع الديون التجارية التي للدائن المرتهن في ذمة المدين الراهن بغير تحديد لها وفي هذه الحالة يكون لقاضي الموضوع السلطة التامة في تقدير ما إذا كانت إرادة المتعاقدين قد اتجهت إلى تخصيص المال المرهون لضمان الديون التجارية التي كانت قائمة فعلاً في ذمة المدين وقت ترتيب الرهن فحسب أو أن الضمان يشمل أيضاً الديون المستقبلية .

(الطعن ٣١٧ لسنة ٣٢ق - جلسة ١٩٦٦/١٢/٢٩ ص ١٧ ص ٢٠٣٠)

مسئولية الدائن المرتهن وحده - إذا ما تخلص عن حيازة الأتيان المرهونة - عن أضعاف التأمينات .



م ١٠٩٦

متى كان الدائن المرتهن قد تسلم الأتيان المرهونة وظلت في حيازته وكان هو الذى تخلى عن حيازة هذه الأتيان بإختياره فإنه يكون هو المسئول وحده عن اضعاف التأمينات .

(الطعن ٦٧ لسنة ٣٥ق - جلسة ١٩٦٩/٢/١١ س ٢٠ ص ٣٠٣)

الحائز في التنفيذ العقارى - تعريفه .

الحائز في التنفيذ العقارى الذى أوجبت المادة ٦٢٦ من قانون المرافعات السابق إنذاره بدفع الدين أو تخليه العقار هو - كما عرفت ١٠٦٠/٢ من القانون المدنى - كل من انتقلت إليه بأى سبب من الأسباب ملكية العقار المرهون أو أى حق عيني آخر عليه قابل للرهن دون أن يكون مسئولاً مسئولية شخصية عن الدين ، مما مؤداه - وعلى ما قررت الأعمال التحضيرية للقانون المدنى أن الوارث لا يعتبر حائزاً للعقار المرهون من المورث لأن المبدأ القاضى بالألا ترده إلا بعد سداد الديون من شأنه ألا يجعل ملكية العقار المرهون تنتقل إليه من المورث إلا بعد سداد الدين المضمون وزوال الرهن .

(الطعن ٣٧١ لسنة ٣٩ق - جلسة ١٩٧٤/١٠/٢٢ س ٢٥ ص ١١٥٣)

لم يعين القانون طريقاً خاصاً يجب اتباعه فى تقدير ريع العين المرهونة رهناً حيازياً عند إجراء عملية استهلاك دين الرهن ومن ثم كان التقدير لما تستقل به محكمة الموضوع مادامت تبنيه على أسباب سائغة .

(الطعن ١٦٨ لسنة ٢٦ق - جلسة ١٩٦١/١٢/٢١ س ١٢ ص ٨١٥)

تمسك رب العمل لأول مرة أمام محكمة النقض بحقه فى حبس التأمين المدفوع له من العامل تبعاً للرهن الحيازى المقرر له عليه . سبب جديد . غير مقبول .

إذا كان رب العمل لم يتمسك أمام محكمة الموضوع بحقه فى حبس التأمين - المدفوع له من العامل بمقتضى عقد العمل - تبعاً للرهن الحيازى

م ١٠٩٦

المقرر له عليه حتى تبرأ ذمة العامل من المسحوبات فان هذا الدفاع يكون سببا جديدا لا يجوز ابدائه لأول مرة أمام محكمة النقض لما يخالطه من واقع كان يجب عرضه على محكمة الموضوع .

(الطعن رقم ٤٦٩ لسنة ٣٧ ق - جلسة ١٩٧٣/٣/٣ ص ٢٤٤ ص ٣٧٢)

حلول الدين المضمون بالرهن دون انقضائه . لا يمنع من الحكم بصحة الرهن الحيازي .

اذ كان الحكم المطعون فيه قد استظهر قيام الدين المضمون بالرهن فلا يمنعه من القضاء بصحة الرهن الحيازي ان يكون الدين قد حل مادام لم ينقض عملا بأداة ١١١٢ من القانون المدني .

(الطعن ٦٨ لسنة ٤٤ ق - جلسة ١٩٧٩/٥/١٠ ص ٣٠٤ ص ٣١٢)

إذ كان الثابت في الدعوى أن الدائن المرتهن - البنك المطعون ضده استأجر من المدين الراهن - الطاعن - حجرة بمصنعه لحفظ البضاعة محل عقد الرهن المبرم بينهما ضماناً للوفاء بالقرض ، ونص في عقد الإيجار على عدم مسئولية المطعون ضده « بأى حال من الأحوال عما يلحق البضائع المودعة بالأماكن المؤجرة من سرقة أو تبديد أو تلف أو فساد أو نقص فيها أو أوزانها أو أطوالها مهما يكن قيمته أو سببه ويتحمل بكل ذلك انطرف الأول - الطاعن - وحده ، وكان التزام الطاعن هذا لا ينقض بتوقيع الحجز على هذه البضاعة المودعة بالعين المذكورة مع بقائها بها، ومن ثم فإن الاتفاق على عدم مسئولية المطعون ضده عن سرقة هذه البضاعة وتحمل الطاعن لقيمتها يظل سارياً رغم توقيع الأول الحجز الإداري المذكور ويبقى الطاعن وحده مسئولاً عن فقدانها ، لأن حيازتها كانت ومن قبل ذلك الحجز للبنك المطعون ضده بمقتضى عقد الرهن كما لا يغير من انتفاء مسئوليته الحكم نهائياً ببراءة الطاعن من تهمة سرقة تلك البضاعة، ذلك أن حجية الحكم الجنائي قاصرة على مدى ثبوت الفعل الجنائي بالنسبة للطاعن ولا يمتد أثرها إلى ما يتصل بمسئولية المطعون ضده التقصيرية في الفترة اللاحقة على توقيع الحجز ، وإذا انتهى الحكم المطعون فيه إلى أنه لا محل

م ١٠٩٦

لإلزام الأخير بالفرق بين قيمة البضاعة ومقدار الدين في ضوء ما نص عليه في عقد الإيجار ولعدم ثبوت توافر خطأ ما في حقه وهو مايكفي لحمل قضائه وينطوي على الرد الضمني المسقط للدفاع الطاعن ، فإن النعى عليه بمخالفة القانون والقصور والفساد في الاستدلال لا يعد وأن يكون في حقيقته جدلاً موضوعياً فيما لمحكمة الموضوع من سلطة في فهم الواقع في الدعوى وتقدير الأدلة فيها مما لايجوز إثارتها أمام محكمة النقض .

(الطعن رقم ٩٠٣ لسنة ٥٢ق - جلسة ١٩٨٨/١١/٧)

المصلحة القائمة التي يقرها القانون . شرط لقبول الدعوى . توقيع حجز إداري على العقار المرهون رهناً حيازياً . ليس للدائن توجيه أى طعن على إجراءات الحجز الإداري ولم يحدد القانون له دعوى مباشرة لإبطال تلك الإجراءات . مؤداه . الدائن المرتهن الحائز للعقار المرهون المحجوز عليه . مصلحته في الدفاع عن ذلك العقار لكونه ضماناً للدين محل الرهن . مصلحة مادية وليست مصلحة قانونية . أثره . عدم قبول دعواه ببطالان إجراءات الحجز .

لم يحدد القانون الدعوى التي يجوز رفعها ، وإنما اشترط لقبول الدعوى - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - أن يكون لصاحبها مصلحة قائمة يقرها القانون ، ولما كانت إجراءات الحجز الإداري وإجراءات التنفيذ على العقار قد حدد القانون رقم ٣٠٨ لسنة ١٩٥٥ في شأن الحجز الإداري الأشخاص الذين يعلنون بتلك الإجراءات ويصبحون بالتالي طرفاً فيها ، لما كان ذلك وكان الدائن المرتهن رهناً حيازياً والذي في حوزته العقار محل الحجز له مصلحة في الدفاع عن العقار سالف الذكر لكونه ضماناً للدين محل عقد الرهن ، إلا أن هذه المصلحة مادية فحسب دون المصلحة القانونية ، إذ لايسوغ له أن يوجه أى طعن على إجراءات الحجز الإداري على العقار المذكور لكونه لم يكن طرفاً فيها ، فضلاً عن أن القانون لم يحدد له دعوى مباشرة يتصدى من خلالها لتلك الإجراءات أياً كان وجه العوار الذي يراه قد لحق بها .

(الطعن ٢١٧٠ لسنة ٦١ق - جلسة ١٩٩٢/١٢/٧ - ١٩٩٢س ٤٣ص ١٢٩٢)

م ١٠٩٦

حيازة النائب هي حيازة للأصيل . الرهن يعتبر حائزاً في مدة الحيازة التي للدائن المرتهن . ثبوت حيازة الدائن المرتهن للعقار المرهون حيازة قامت على معارضة حق باقى الملاك واستوفت شرائطها القانونية . مؤداه . إكتساب الرهن الملكية بالتقادم .

حيث إن الوقائع - على ما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر الأوراق - تتحصل فى أن المطعون ضدهم الثلاثة الأول أقاموا على الطاعن والمطعون ضده الرابع الدعوى رقم ١١٨٧/١٩٧٨ مدنى قنا الابتدائية بطلب الحكم بتسليمهم ١٢ ط مشاعاً فى مساحة ٤ س ، ١٩ ط ، ١ ف من الأرض الزراعية البنية بالصحيفة وقالوا بياناً لذلك إنه بموجب عقدى الرهن المسجلين برقمى ٣٧٧٣/١٩٢١ الأقصر ، ٣٧٦٨/١٩٢٥ الأقصر رهن مورثهم المرحوم ..... ومورث المطعون ضده الرابع المرحوم ..... والطاعن كامل المساحة المذكورة رهناً حيازياً إلى المرحوم ..... من ذلك مساحة ١٢ ط ، ١ ف رهن من الثلاثة بموجب العقد الأول ، ومساحة ٤ س ، ٧ ط رهن من الطاعن ومورث المطعون ضده الرابع بموجب العقد الثانى وقد قضى بفسخ عقدى الرهن بالحكم الصادر فى الدعوى رقم ٤٢١/١٩٧٣ مدنى قنا الجزئية بتاريخ ٢/٥/١٩٧٧ وتسلم الطاعن والمطعون ضده الرابع تلك المساحة جميعها وامتنعا عن تسليمهم حصتهم الميراثية فيها والتي آلت إليهم من تركة مورثهم المرحوم ..... ومقدارها ١٢ ط بما حدا بهم إلى إقامة دعواهم . نذبت المحكمة خبيراً وبعد أن قدم تقريره حكمت بتاريخ ١٩/١/١٩٨٠ للمطعون ضدهم الثلاثة الأول بطلباتهم ، استأنف الطاعن والمطعون ضده الرابع هذا الحكم لدى محكمة استئناف أسىوط ، مأمورية قنا ، رقم ٨٦/٥٥ ق وبتاريخ ١٨/٣/١٩٨١ حكمت بتأييد الحكم المستأنف بالإستئناف فطعن الطاعن فى هذا الحكم بطريق النقض بالطعن ١٢٦٢/٥١ ق وبتاريخ ١٩/٣/١٩٨٥ نقضت المحكمة الحكم المطعون فيه مع الإحالة حيث قام الداعن بتعجيل نظر الإستئناف وبتاريخ ٢٢/٦/١٩٨٧ حكمت المحكمة مبدداً بتأييد الحكم



م ١٠٩٦

المستأنف . طعن الطاعن في هذا الحكم بطريق النقض بالطعن المائل بتاريخ ١٧/٥/١٩٩٠ نقضت المحكمة الحكم المطعون فيه ، وإذ كان الطعن للمرة الثانية فقد قررت التصدي للفصل في موضوع النزاع .

وحيث إن المقرر في قضاء هذه المحكمة أن الحصة الشائعة يصح أن تكون محلاً لأن يحوزها حائز على وجه التخصيص والإنفراد بنية تملكها ولا يحول دون ذلك إجتماع يد الحائز بيد مالك العقار بما يؤدي إلى المخالطة بينهما وإنما العيب فيما ينشأ عنها من غموض وإبهام فإذا استطاع الشريك في العقار الشائع أن يحوز حصة باقي شركائه المشتاعين حيازة تقوم على معارضة حق الملاك لها على نحو لا يترك محلاً لشبهة الغموض ومظنة التسامح واستمرت هذه الحيازة دون انقطاع خمس عشرة سنة فإنه يكسب ملكيتها بالتقادم ، ومن المقرر أيضاً أن حيازة النائب تعتبر حيازة للأصيل فلهذا أن يستند إليها عند الحاجة ، وينبنى على ذلك أن حيازة الدائن المرتهن للعقار المرهون وانتهى تعتبر استمراراً لحيازة الرهن إذا قامت على معارضة حق باقي الملاك على ذلك النحو وتوافرت لها شرائطها القانونية فإنها تؤدي إلى اكتساب الراهن الملكية بالتقادم ، لما كان ذلك وكان الثابت من أوراق الدعوى وتقرير الخبير المودع أن لأطيان محل النزاع ومقدارها ٤ م ، ١٩ ط ، ١ ف مخلفة عن المرحومة / ..... زوجة المرحوم / ..... ووالدة كل من المستأنف ومورث المستأنف عليه الرابع بتاريخ ٢١/٤/١٩٢١ قام هؤلاء الثلاثة الأخيرين برهن مساحة ١٢ ط ١ ف منها رهناً حيازياً بموجب عقد الرهن المسجل برقم ٣٧٧٣ في ٢١/٦/١٩٢١ الأقصر ، كما قام المستأنف ومورث المستأنف عليه الرابع برهن باقيها ومقداره ٤ م ، ٧ ط رهناً حيازياً لذات الدائن المرتهن بموجب عقد الرهن المؤرخ ٣/٨/١٩٢٥ والمسجل برقم ٣٧٦٨/١٩٢٥ الأقصر والذي وضع اليد عليها منذ هذا التاريخ لحساب هؤلاء الراهنين بما يعد معارضة لحق باقي الملاك على نحو لا يترك محلاً لشبهة الغموض ومظنة التسامح وإذ كان الثابت أن هذه الحيازة قد استمرت مدة تزيد عن خمس عشرة سنة ثم استمرت حيازة المستأنف حيازة اكتملت لها شرائطها القانونية بتسليمها بموجب محضر التسليم المؤرخ ١٠/١٠/١٩٧٧ بناء



م ١٠٩٦

على الحكم الصادر فى الدعوى رقم ١٤٢١/١٩٧٣ مدنى جزئى قنا بفسخ عقدى الرهن والتسليم حتى أقيمت الدعوى من المستأنف عليهم الثلاثة الأول بتاريخ ١٩٧٧/٤/٦ فإنه من ثم يكون المستأنف وقد تمسك بتملكه بالتقادم الطويل قد اكتسب ملكية ١٢ ط تمثل ثلث المساحة فى عقد الرهن الأول ، ١٤ س ، ٣ ط تمثل نصف المساحة فى عقد الرهن الثانى وجملتها ١٤ س ، و ١٥ ط وذلك دون المستأنف عليه الرابع إذ لا يفيد من الطعن إلا من رفعه عملاً بحكم المادة ٢١٨ من قانون المرافعات بما يتعين معه استنزالها من مساحة الأطيان الخلفة عن المورثة ..... ومقدارها ٤ س ١٩ ط ، ١ ف ويضحي الباقي منها ١٤ س ، ٣ ط ، ١ ف لما كان ذلك وكان المستأنف عليهم الثلاثة الأول يطالبون بتسليم حصصهم الميراثية فى تركه مورثهم ..... بالنسبة لهذه الأطيان وكان الأخير يرث فى تركه زوجته ..... مالكة مساحة الأرض بحق الربع فى هذه المساحة لوجود الفرع الوارث وهو ما يساوى ٢١,٥ س ، ٦ ط وكان الثابت من الإعلان الشرعى للمرحوم / ..... والذى تضمنه تقرير خبير الدعوى أن المذكور خلف أربعة ذكور وثلاث إناث وهم ..... (المستأنف) ..... (مورث المستأنف عليهما الأول والثانى ) ، ..... (مورث الأخير ) ، ..... ، ..... (مورثة المستأنف عليها الثالثة ) ومن ثم يكون نصيب الذكر من هذه المساحة  $\frac{2}{3}$  س ، ١ ط ونصيب الأنثى  $\frac{1}{3}$  س ١٥ وذلك حسب الفريضة الشرعية التى تقضى بأن للذكر مثل حظ الأنثيين لما كان ذلك وكان الثابت من إعلام وراثه المرحوم / ..... أنه خلف ورثة هم وزوجتيه ..... وتستحقان ثمن تركته فرضاً مناصفة بينهما وفى أولاده البالغ وهم ..... (المستأنف عليهما الأول والثانى ) ، ..... ويستحقون باقى تركته تعصياً للذكر مثل حظ الأنثيين ، وكان الثابت أيضاً من إعلام وراثه ..... مورثة المستأنف عليها الثالثة أنها خلقت ورثة هم بنتيها ..... (المستأنف عليها الثالثة ) و ..... بنتى ..... وتستحقان ثلثى تركتها فرضاً وفى ابن أخيها الشقيق ..... ويستحق باقى تركتها تعصياً ومن ثم يكون نصيب كل من المستأنف عليه الأول والثانى ٥,٣٨ س من حصة مورثهما

م ١٠٩٦

..... والمستأنف عليها الثالثة  $\frac{1}{4}$  ٥ س من مورثتها ..... وذلك من المقدار الذي آل إلى مورثهم المرحوم ..... ميراثاً عن زوجته المرحومة ..... ومقداره ٢١,٥ س ٦ ط مشاعاً في الأرض محل النزاع مما يتعين معه تعديل الحكم المستأنف إلى القضاء بتسليم المستأنف عليهم الثلاثة الأول تلك المساحات مشاعاً في الأطيان محل النزاع ومقدارها ٤ س ١٩ ط ١ ف .

وحيث إنه عن مصاريف الدرجتين فيلزم المستأنف عليهم الثلاثة الأول بالمناسب منهما وقد أخفقوا في بعض طلباتهم عملاً بحكم المادتين ١٨٦ ، ٢٤٠ من قانون المرافعات .

(الطعن ٢٩٦٤ لسنة ٥٧ق - جلسة ١١/٣/١٩٩٤ س ٤٥ ص ١٣١٨)

حيث إن الوقائع تتحصل في أن مورثة المطعون ضدهم التسعة الأوائل في كلا الطعنين أقامت الدعوى رقم ١٩١٧ لسنة ١٩٧٨ مدني قنا الابتدائية التي قيدت فيما بعد برقم ٩٩ لسنة ١٩٨١ مدني الأقصر الابتدائية على المطعون ضدهم والطاعنة الأولى في الطعن رقم ٤٢٣٣ لسنة ٦٥ ق ومورث المطعون ضدهم من العاشرة إلى الخامسة عشر والمطعون ضدهما السادس عشر والسابع عشر ومورث المطعون ضدهم الثامن عشر حتى الثالثة والعشرين ومورث المطعون ضدهما الرابع والعشرين والخامس والعشرين والمطعون ضدهما السادس والعشرين والسابع والعشرين بطلب الحكم بتثبيت ملكيتها للأرض الزراعية البالغ مساحتها ٢٢ ط ، ٣ ف المبنية الحدود والمعالم بالصحيفة ومحو كافة التسجيلات المقيدة عليها مع التسليم ، وقالت بياناً لها إنها اقترضت من مورث المطعون ضدهم من العاشرة حتى الخامسة عشر في كلا الطعنين مبلغ ستماية جنيه وباعت له وفاء المساحة سالفة الذكر بالعقد المؤرخ ١٩٥٤/١/٢١ الذي تم تسجيله تحت رقم ٥٤٨ لسنة ١٩٥٤ قنا واشترطت عليه في ورقة مستقلة أن تسترد الأرض المبيعة خلال خمس سنوات ثم باع تلك المساحة إلى المطعون ضدهم السادس عشر والسابع عشر والسادس والعشرين والسابع والعشرين والمرحومين ..... و ..... مورثي باقي المطعون ضدهم من الثامن عشر حتى

م ١٠٩٦

الخامس والعشرين والطاعنة الأولى في الطعن الأول الذين تعهدوا بموجب الاتفاق المؤرخ ١٩٥٦/١١/١ برد عين النزاع إليها عند سدادها الدين مضافاً إليه ١٥ جنيهاً وذلك خلال عشر سنوات من ذلك التاريخ ورغم أن هذين البيعين وفائيين إلا أن هؤلاء باعوا للأخيرة منهم كامل عين النزاع بموجب العقد المسجل ٣١٧٦ قنا في ١٩٦٧/٦/٢٦ التي باعها من بعد لابنتيها الطاعنتين الثانية والثالثة في الطعن الأول بموجب عقد البيع المسجل رقم ٥٠٥٤ قنا في ١٩٧٧/٧/٧ وإذا كانت كافة هذه العقود المسجلة قد لحقها البطلان لكونها بيع وفاء فقد أقامت الدعوى نذبت المحكمة خبيراً وبعد أن قدم تقريره وقام المطعون ضدهم التسعة الأوائل بإدخال الطاعنتين الثانية والثالثة في الطعن الأول وأحالت الدعوى إلى التحقيق لإثبات وفائية عقود البيع حكمت بتاريخ ١٩٨٧/٢/١٥ ببطلان عقد البيع المسجل برقم ٥٤٨ لسنة ١٩٥٤ قنا - وما تلاه من عقود - مع تثبيت ملكية المطعون ضدهم التسعة الأوائل لعين النزاع خلفاً لمورثتهم استأنفت الطاعنات في الطعن الأول هذا الحكم لدى محكمة استئناف قنا بالإستئناف رقم ٢١٠ لسنة ٦ ق ودفعن بسقوط الحق في رفع الدعوى ببطلان عقود البيع بالتقادم وبتاريخ ١٩٨٨/٣/١٠ قضت المحكمة بإلغاء الحكم المستأنف وبإجابة المستأنفات لهذا الدفع طعن المطعون ضدهم التسعة الأوائل في كلا الطعنين في هذا الحكم بطريق النقض بالطعن رقم ٢٠٣٠ لسنة ٥٨ ق وبتاريخ ١٩٩٣/٤/٢٩ نقضت المحكمة الحكم المطعون فيه لخطئه في تكييف الدعوى بأنها دعوى بطلان عقود البيع لوفائيتها وما رتبته الحكم في قضائه بسقوطها بالتقادم في حين أن حقيقتها دعوى استحقاق لا تسقط بالتقادم. وبعد أن عجل السير في الاستئناف حكمت المحكمة بتاريخ ١٩٩٥/٣/٢٢ بتأييد الحكم المستأنف ، طعن الطاعنات الثلاث في هذا الحكم بطريق النقض بالطعن رقم ٤٢٣٣ لسنة ٦٥ ق كما طعن الثانية والثالثة فيه بالطعن رقم ٥٨٧٤ لسنة ٦٥ ق وقدمت النيابة مذكرة في كلا الطعنين أبدت فيها الرأي بنقض الحكم المطعون فيه ، عرض الطعنان على هذه المحكمة في غرفة مشورة فحددت جلسة لنظرهما وفيها قررت ضم

م ١٠٩٦

الطعن رقم ٥٨٧٤ لسنة ٦٥ ق إلى الطعن رقم ٤٢٣٣ لسنة ٦٥ ق للارتباط  
وليصدر فيهما حكم واحد والتزمت النيابة رأياً .

وحيث إنه لما كان موضوع الطلبات في الدعوى المبتدأة قد تحدد في  
تثبيت ملكية مورثة المطعون ضدهم التسعة الأوائل في الطعن لمساحة  
٢٢ ط ، ٣ ف المبينة الحدود بالصحيفة وذلك لبطلان العقد المسجل رقم  
٥٤٨ سنة ١٩٥٤ قنا المقيد على هذه المساحة لوفائته وكذلك العقدين  
المسجلين التاليين له رقمي ٣١٧٦ قنا بتاريخ ١٩٦٧/٦/٢٦ ، ٥٠٥٤ قنا  
بتاريخ ١٩٧٧/٧/٧ مع محوها فإن الموضوع على هذا النحو وما يستتبعه  
بالضرورة من قضاء بصحة أو بطلان هذه العقود يكون غير قابل للتجزئة  
ولا يحتمل غير حل واحد لأطرافها مما يتعين معه وفقاً لحكم المادة ٢١٨  
من قانون المرافعات وجوب اختصاص جميع المحكوم عليهم أطراف تلك  
العقود في الطعن بالنقض ، وكان مؤدى ضم الطعن رقمي ٤٢٣٣ لسنة  
٦٥ ق ، ٥٨٧٤ لسنة ٦٥ ق المقامين - عن ذات الموضوع والسبب -  
اندماجهما وفقدان كل منهما استقلاله فإن اكتمال صحة إجراءات الطعن  
الأول باختصاص كافة المحكوم عليهم أطراف العقود المسجلة سالفة الذكر  
يستتبع صحة إجراءات الطعن الآخر رقم ٥٨٧٤ لسنة ٦٥ ق الذي لم  
يختصم فيه بعض المحكوم عليهم بعد أن اندمج مع الطعن الأول وفقد  
استقلاله عنه .

وحيث إن الطعنين استوفيا أوضاعهما الشكلية .

وحيث إنه مما تنعاه الطاعنات في الطعن الأول ٤٢٣٣ لسنة ٦٥ ق  
والطاعنتان في الطعن ٥٨٧٤ لسنة ٦٥ ق على الحكم المطعون فيه التناقض  
والبطلان ذلك بعد أن أيد الحكم المستأنف في قضائه بتثبيت ملكية  
المطعون ضدهم التسعة الأوائل لأطيان النزاع استناداً إلى أن عقد البيع  
الصادر من مورثتهم والمسجل تحت رقم ٥٤٨ لسنة ٥٤ قنا هو عقد بيع  
وفاء عاد وأورد رداً على الدفاع المبدى منهن بإكتسابهن عين النزاع بالتقادم  
الطويل أن الثابت من شهودهن أن الطاعنتين الثانية والثالثة في الطعن  
الأول تمتلكان أطيان النزاع بوضع اليد المدة الطويلة خلفاً للطاعنة الأولى



م ١٠٩٦

البائعة لهما وهو ما ينطوى على تناقض فى التسبب تتماحى به أسباب الحكم المطعون فيه بما يعيبه ويستوجب نقضه .

وحيث إن هذا النعى فى محله ذلك أن من المقرر فى قضاء هذه المحكمة أن التناقض الذى يفسد الأحكام هو ما تتعارض فيه الأسباب وتتهافت فتتماحى بحيث لا يبقى بعدها ما يمكن حمل الحكم عليه ، أو يكون واقعاً فى أسبابه بحيث لا يمكن معه أن يفهم على أى أساس قضت المحكمة بما قضت به فى منطوقه ، لما كان ذلك ، وكان الثابت أن الحكم المطعون فيه بعد أن أحال إلى أسباب الحكم المستأنف التى قطعت ببطلان عقد البيع المسجل رقم ٥٤٨ لسنة ١٩٥٤ قنا الصادر من مورثة المطعون ضدهم التسعة الأوائل كزوند بيع وفاء وما تلاه من عقود لاحقة عليا متعلقة بالطاعنات وانتهى فى منطوقه إلى تأييد قضائه ببطلان تلك العقود وتثبيت ملكية أطيان النزاع للمطعون ضدهم التسعة الأوائل خلفاً لمورثتهم عاد وأورد فى أسبابه قوله : فضلاً عما هو ثابت من أقوال الشهود أن المستأنفات الثانية والثالثة - الطاعنتان الثانية والثالثة فى الطعن الأول والطاعنتان فى الطعن الثانى - تضعن اليد على أطيان النزاع لمدة طويلة مكسبة للملكية خلفاً للبائعة الأولى - الطاعنة الأولى فى الطعن الأول - ومن ثم يكون الحكم المستأنف فى محله للأسباب التى بنى عليها ولما ساقته هذه المحكمة من أسباب ، وكانت هذه العبارات التى أضافها الحكم المطعون فيه تتعارض وتتناقض مع ما انتهى إليه فى قضائه - وعلى نحو ما سلف بيانه - مما تكن معه أسباب الحكم المطعون فيه على هذا النحو قد تهافتت وتماحت بحيث لا يبقى بعدها ما يمكن حمل الحكم عليه ومن ثم يضحى معيباً بما يوجب نقضه لهذا السبب دون حاجة لبحث باقى أسباب الطعنين .

وحيث إن الموضوع صانع للفصل فيه .

وحيث إنه عما تمسكت به المستأنفتان الثانية والثالثة من وجوب القضاء بعدم قبول إدخالهما فى الدعوى المبتدأة على سند من أن المستأنف عليهم الثمانية الأوائل قد قاموا بإدخالهما بموجب صحيفة إدخال لم يودع



م ١٠٩٦

أصلها المعلن إدارة كتاب المحكمة فهو نعى غير صحيح ذلك أن الثابت من الأوراق أن إدخال المستأنفتين الثانية والثالثة قد تم بعد إيداع صحفيته إدارة كتاب محكمة الأقصر بتاريخ ١٩٨٢/١١/٤ ثم قامت إدارة المحضرين بإعلانهما بها بتاريخ ١٩٨٢/١١/٧ ومن ثم فإن إجراءات الإدخال تكون قد تمت وفق صحيح القانون ويكون تعيب الحكم المستأنف بهذا السبب فى غير محله .

وحيث إنه عما تمسكت به المستأنفات من إن الحكم المستأنف قد أخطأ إذا استند إلى ما جاء بتقرير الخبير متعلقاً بأن التصرف كان فى حقيقته بيع وفاء تعلم به المستأنفات رغم أن تكييف التصرف بأنه بيع وفاء من عدمه مسألة قانونية يتعين على المحكمة ألا تركز فيه إلى رأى خبير الدعوى وإلى أن الإقرار المؤرخ ١٩٥٦/١١/١ لم يحرر فى تاريخ البيع وإنما فى تاريخ لاحق عليه وأنه غير ملزم لهن ولم يصدر منهن فهو دفاع فى غير محله ذلك أن المقرر - فى قضاء هذه المحكمة - أن مفاد نص المادة ٤٦٥ من القانون المدنى أنه يشترط فى بيع الوفاء الذى يبطله القانون أن تتجه إرادة طرفيه وقت إبرام العقد إلى احتفاظ البائع بحق استرداد المبيع خلال فترة معينة ولا يلزم أن يدرج هذا الشرط فى ذات عقد البيع ما دام الثابت أن الاتفاق قد تم على الأمرين معاً فى وقت واحد وأن المعاصرة الذهنية بين البيع وحق البائع فى الإسترداد تتحقق سواء كانت اثورقة سابقة أو لاحقة على البيع ، لما كان ذلك ، وكان الثابت من عقد الاتفاق المؤرخ ١٩٥٦/١١/١ الموقع عليه من مورثة المستأنف عليهم الثمانية الأوائل كبائعة والمستأنفة الأولى والمستأنف عليهم الخامس عشر والسادس عشر والخامس والعشرين والرحوم ..... مورث المستأنف عليهم من السابع عشر وحتى الواحد والعشرين كمشتريين جدد لعين النزاع أنه قد تضمن احتفاظ مورثة المستأنف عليهم الثمانية الأوائل بحق استرداد العين المبيعة بموجب العقد المسجل رقم ٥٤٨ لسنة ١٩٥٤ قنا من المشتري منها مورث المستأنف عليهم من التاسعة حتى الرابعة عشر متى ردت إليه مبلغ مائة جنيه قيمة ما اقترضته منه وأنه بتنازل هذا المشتري عن تلك العين للمشتريين الجدد وهم - المستأنفة الأولى والمستأنف عليهم

م ١٠٩٦

الخامس عشر والسادس عشر ومورث السابع عشر وحتى الثانية والعشرين ومورث الثالثة والعشرين عن نفسها وبصفتها والرابع والعشرين وكذلك الخامس. والسادس والعشرين - فقد وافقوا على قبول حق مورثة المستأنف عليهم الثمانية الأوائل في استرداد العين محل النزاع فور سداد قيمة ذلك القرض مضافاً إليه مبلغ خمسة عشر جنيهاً خلال عشرة سنوات تبدأ من تاريخ ذلك الإتفاق وكانت هذه المحكمة تشاطر محكمة أول درجة فيما استخلصته من عبارات هذا الاتفاق من أن البيع الذي تم بين مورثة المستأنف عليهم الثمانية الأوائل ومورث المستأنف عليهم من التاسعة وحتى الرابعة عشر والذي تم تسجيله بموجب العقد المسجل رقم ٥٤٨ لسنة ١٩٥٤ قنا وما تلاه من تصرف مورث الأخيرين إلى المشتريين الجدد سالفى الذكر ومن بينهم المستأنفة الأولى والذي تم تسجيله من بعد تحت رقم ٣١٧٦ قنا بتاريخ ١٩٦٧/٦/٢٦ هما في حقيقتيهما عقداً بيع وفائيان باطلان بطلاناً مطلقاً متعلقاً بالنظام العام ولا ينال من ذلك تحرير ذلك الإتفاق في تاريخ لاحق على البيع الذي تم للمستأنفة الأولى وأخوتها متى كانت قد أقرت فيه بحقيقة هذا البيع ولم تنكر توقيعها عليه .

وحيث إنه زمتى انتهت المحكمة - على نحو ما سلف بيانه - إلى بطلان عقدي البيع سالفى الذكر لكونهما ينطويان على بيع وفاء مقصود به إخفاء "رهن فإن نية التعاقدين فيهما تكون قد انصرفت وقت كل تعاقد إلى الرهن لا إلى البيع كما يكون وضع يد المشتري الأول والمشتريين الجدد من بعده ومنهم المستأنفة الأولى وفاء بسبب الرهن دون أى سبب آخر فتنتفى نية التملك سد بداية كل تعاقد ويصبح وضع اليد قائماً في كل منهما على سبب وقتى معلوم لا يؤدي إلى اكتساب الملكية مهما طال أمده إلا إذا حصل تغيير في سببه وهو لا يكون على ما تقتضى به المادة ٩٧٢/٢ من القانون المدنى إلا بإحدى اثنتين أن يتلقى ذو اليد الوقتية ملك العين من شخص من الأغيار يعتقد أنه هو المالك أو أن يجابه ذو اليد الوقتية مالك العين مجابهة صريحة فعلية قضائية أو غير قضائية تدل على

م ١٠٩٦

أنه مزعم إنكار الملكية على المالك والإستثمار بها دونه وعبء اثبات تغيير سبب الحيازة على هذا النحو إنما يقع على عاتق الحائز العرضي ، لما كان ذلك ، وكانت المستأنفة الأولى لم تقدم الدليل على تغيير حيازتها العارضة إلى حيازة على سبيل التملك فإن ادعاءها تملك عين النزاع بوضع اليد المدة الطويلة يكون ولا سند له من الواقع أو القانون باعتبار أن حيازتها لها منذ بداية تعاقدها لا تصلح سبباً لكسب الملكية طالما لم يطرأ عليها تغيير بإحدى الحالتين وهو ما يستتبع نفى تملك المستأنفتين - الثانية والثالثة عين النزاع لهذا السبب بعد أن بدأ وضع يدهما عليه في ١٩٧٧/٧/٧ ولم تكتمل مدته حتى تاريخ ادخالهما في الدعوى بإيداع صحيفة الإدخال إدارة كتاب المحكمة بتاريخ ١٩٨٢/١١/٤ السابق الإشارة إليهما كما يضحى أيضاً ما تمسكت به المستأنفة الأولى من تلقيها العين محل النزاع من مالك ظاهر عار عن الدليل .

وحيث إنه عن إدعاء المستأنفتين الثانية والثالثة بتملك عين النزاع بالتقادم الخمسى على سند من أنهما تضرعان اليد عليها بموجب العقد المسجل رقم ٥٠٥٤ لسنة ١٩٧٧ قنا بتاريخ ١٩٧٧/٧/٧ وأنه لم يتم إدخالهما في الدعوى إلا بعد انقضاء أكثر من خمس سنوات على وضع يدهما مع توافر حسن نيتهما فإنه يكون في غير محله ، ذلك أن مؤدى نص المادة ٩٦٩ من القانون المدنى - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - أن ملكية العقار تكتسب بوضع اليد عليه مدة خمس سنوات متتالية متى كانت الحيازة مقترنة بحسن نية ومستندة في ذات الوقت إلى سبب صحيح وكان حسن النية الذى يقتضيه التملك بالتقادم الخمسى هو اعتقاد المتصرف إليه اعتقاداً تاماً حين التصرف أن المتصرف مالك لما يتصرف فيه فإن كان هذا الاعتقاد يشوبه أدنى شك امتنع حسن النية ولقضى الموضوع السلطة التامة في استخلاص حسن النية وسوئها من ظروف الدعوى وملابساتها . لما كان ذلك ، وكان الثابت في الأوراق أن المستأنفتين الثانية والثالثة المتصرف إليهما بموجب العقد المسجل رقم ٥٠٥٤ لسنة ١٩٧٧

م ١٠٩٦

قنا هما ابنتا المتصرفة «المستأنفة الأولى» وكانت هذه الصلة تشير الشك في عقيدة هذه المحكمة في أن هاتين المستأنفتين كانتا على علم وقت التصرف بأن والداتهما المتصرفة لهما لم تكن مالكة لما تصرفت فيه وأن وضع يدها على عين النزاع كان وفاء بسبب الرهن ومن ثم فهو وضع يد وقتي معلوم لهما وهي في مجموعها أمور تؤكد سوء نيتهما فإن قمسكهما بالتقادم الخمسى يضحى غير متحقق .

وحيث إن الحكم وقد انتهى سديداً إلى بطلان العقد المسجل رقم ٥٤٨ لسنة ١٩٥٤ قنا وما تلاه من عقود مسجلة ملكية المستأنف عليهم الثمانية الأوائل لمساحة ٢٢ ط ، ٣ ف الموضحة الحدود بصحيفة الدعوى فإنه يتعين تأييده مع تصحيح الخطأ الوارد في منطوقه بجعل المساحة ٢٢ ط ٣ ف بدلاً من ٢٢ س ٣ ف .

(الطعنان ٤٢٣٣، ٥٨٧٤ لسنة ٦٥ ق جلسة ١٣/١٢/١٩٩٧ س ٤٨ ص ١٤٦١)

م ١٠٩٧

### مادة ١٠٩٧

لا يكون محلا للرهن الحيازي الا ما يمكن بيعه استقلالا  
بالمزاد العلني من منقول وعقار .

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل في نصوص القانون المدني بالاقطار العربية  
المواد التالية :

السوري م ١٠٢٨ والليبي ١١٠١ والعراقي ١٣٢٨ واللبناني  
١٠١ ، ١٠٢ من قانون الملكية العقارية . م ١٠٢٨ كويتي و ١٤٤٩  
من قانون المعاملات المدنية لدولة الإمارات العربية المتحدة .



م ١٠٩٨

### مادة ١٠٩٨

تسرى على الرهن الحيازي أحكام المادة ١٠٣٣ وأحكام المواد من ١٠٤٠ الى ١٠٤٢ المتعلقة بالرهن الرسمي .

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل فى نصوص القانون المدنى بالاقطار العربية المواد التالية:

السورى م ١٠٢٩ والليبي ١١٠٢ والعراقى ١٣٢٩ واللبنانى ١٠١ ، ١٠٢ من قانون الملكية العقارية و ١٠٢٩ كويتى .

أحكام القضاء:

ان التصرف فى الشئ المنقول برهنه رهن حيازة لا يجوز الا من مالك هذا الشئ ، فليس اذن للدائن المرتهن لنقول أن يرهنه باسمه ضمانا لدين عليه فان فعل فلا يحتج بالعقد على المالك الحقيقى ، غير أنه اذا كان هذا المرتهن الأخير حسن النية وقت العقد أى معتقدا صحة ملكية من تعاقد معه، ففي هذه الحالة يكون على المالك الذى يطالب برد ملكه أن يوفى هذا المرتهن بكل المستحق له من الدين المضمون بالرهن ، وأما اذا كان سئ النية فان الرهن لا يكسبه من الحقوق قبل مالك الشئ المرهون أكثر مما لمدينه الذى تعاقد معه ، فلا يلزم المالك الا بأن يؤدى له قيمة الدين المطلوب منه لدائنه هو والذى يخول للمرتهن حبس المرهون حتى السداد ، ولم يعين القانون طريقة خاصة لاثبات سوء نية المرتهن المتعاقد مع غير مالك بل ترك ذلك للقواعد العامة التى تبيح فى هذه الحالة الاثبات بكافة طرق الاثبات القانونية .

( جلسة ٣ / ٤ / ١٩٣٩ مجموعة القواعد القانونية فى ٢٥ عاما ص ١٠٧١ )

متى كان الشابت من مدونات الحكم ان الرهن الحيازي موضوع الدعوى رهن تجارى ، وأن الراهن تاجر قدم المرتورات للبنك الطاعن ضمانا



م ١٠٩٨

يكون قابلاً للإبطال لمصلحة الدائن المرتهن لا لمصلحة الراهن ويجوز لهذا الدائن إجازة الرهن فيص بح الرهن ويلحق بالعقار المرهون من وقت تملك الراهن له ، اذ كان ذلك ، فان عدم شهر الطاعتين لعقد شراء أرض المنزل المرهون لا يحول دون الحكم للدائن ( المطعون عليه الأول ) بصحة عقد الرهن الحيازي الصادر له .

(الطعن رقم ٦٨ لسنة ٤٤ ق - جلسة ١٠/٥/١٩٧٩ س ٣٠ ص ٣١٢)

رهن ملك الغير . عدم نفاذه في حق المالك الحقيقي إلا بإجازته بورقة رسمية . المادتان ١٠٩٨ ، ١٠٣٣ مدني . إعتبار الورقة رسمية . مناطه . أن يكون محررها موظفاً عمومياً مختصاً بمقتضى وظيفته بتحريرها . م ١٠ إثبات .

عرف الشارع الرهن الحيازي وحدد محله في المادتين ١٠٩٦ ، ١٠٩٧ من القانون المدني وأورد في المادة ١٠٩٨ منه النص على أن «تسرى على الرهن الحيازي أحكام المادة ١٠٣٣ وأحكام المواد من ١٠٤٠ إلى ١٠٤٢ المتعلقة بالرهن الرسمي» ونص في المادة ١٠٣٣ سالفه الذكر على أنه «إذا كان الراهن غير مالك للعقار المرهون فإن عقد الرهن يصبح صحيحاً إذا أقره المالك الحقيقي بورقة رسمية ، وإذا لم يصدر هذا الإقرار فإن حق الرهن لا يترتب على العقار إلا من الوقت الذي يصبح فيه هذا العقار مملوكاً للراهن» مما مفاده أن رهن العقار المملوك لاغير يكون غير نافذ في حق المالك الحقيقي إلا أن يجيزه بورقة رسمية وأن مناط رسمية الورقة وفق المادة العاشرة من قانون الإثبات أن يكون محررها موظفاً عمومياً أو مكلفاً بخدمة عامة مختصاً بمقتضى وظيفته بتحريرها .

(الطعن ٢٧٢٦ لسنة ٦٠ ق - جلسة ١٠/٣/١٩٩٤ س ٤٥ ص ١٢٩٢)

عدم إجازة المالك بورقة رسمية رهن ملك الغير الحيازي حتى تم استهلاك الدين . مؤداه . إعتبار يد الدائن المرتهن ومن تلقى الحق عنه على العين بمثابة غصب موجب للطرد .

م ١٠٩٨

حلو أوراق الطعن مما يفيد إجازة المطعون عليها - بورقة رسمية -  
رهن الغير لعقار النزاع المملوك لها إلى مؤجرة الطاعن وذلك حتى تم  
استهلاك دين الرهن قبل رفع الدعوى فتضحى يد الدائن المرتهن ومن تلقى  
الحق عنه غير مستنده إلى تصرف نافذ فى حقها وبمثابة غصب يكون لها  
طلب طردهما من ملكها .

(الطعن ٢٧٢٦ لسنة ٦٠ ق - جلسة ١٩٩٤/١٠/٣٠ س ٤٥ ص ١٢٩٢)

رهن ملك الغير رهن حيازة . قابليته للإبطال لمصلحة الدائن المرتهن .  
إجازة المالك للرهن . أثرها . اعتبار الرهن صحيحاً منذ صدوره . المادتان  
١٠٣٣ ، ١٠٩٨ مدنى .

(الطعن رقم ٦٩٢ لسنة ٦٠ ق - جلسة ١٩٩٤/١١/٩ لم ينشر بعد)

تدخل مالك العقار المرهون فى الدعوى بالإنضمام الى الراهن فى  
طلب الحكم بإنقضاء عقد الرهن وتسليم العين المرهونة . إعتباره إجازة منه  
للرهن تجعله صحيحاً مرتباً لآثاره .

(الطعن رقم ٦٩٢ لسنة ٦٠ ق - جلسة ١٩٩٤/١١/٩ لم ينشر بعد)

م ١٠٩٩

## الفصل الثاني

### آثار رهن الحياة

#### ١ - فيما بين المتعاقدين

##### مادة ١٠٩٩

##### التزامات الراهن:

(١) على الراهن تسليم الشيء المرهون الى الدائن أو الى الشخص الذي عينه المتعاقدان لتسلمه .

(٢) ويسرى على الالتزام بتسليم الشيء المرهون أحكام الالتزام بتسليم الشيء المبيع .

##### النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل في نصوص القانون المدني بالاقطار العربية المواد التالية :

السوري م ١٠٣٠ و ١٠٤٦ ز ١٠٥٥ والأيبى ١١٠٣ والعراقي ١٣٢١ واللبناني ١٠١ من قانون الملكية العقارية و ١٠٣٣ كويتي .

##### أحكام القضاء:

ثبت أن عدم وضع يد المرتهن على العين كان رغم إرادته مما يجيز له طلب حبسها ويكون الرهن صحيحاً أما إذا كان وضع يد الرهن برضاء المرتهن يبطل الرهن ولا يكون له حق طلب حبسها .



م ١٠٩٩

فى عقد الرهن الحىازى إذا امتنع الراهن عن تسليم الرهن أمكن  
المرتهن أن يجبره على ذلك قضاء ويبطل الرهن إذا بقى المرهون باختيار  
المرتهن فى حيازة الراهن أو رجع إليه باختياره أيضاً . فإذا رفضت المحكمة  
طلب حبس العين على أساس ما استبانته من وقائع الدعوى من عدم وضع  
يد المرتهن على العين المطلوب حبسها وتركها باختياره تحت يد الراهن  
فقضاؤها بذلك سليم ، ولا رقابة عليها لمحكمة النقص فيما تثبت بشأن  
مسألة وضع اليد . أما إذا ثبت أن عدم وضع يد المرتهن على العين  
المطلوب حبسها قد كان غصبا فلا يبطل الرهن بل يبقى صحيحاً ويكون  
للمرتهن حق المطالبة بالحبس .

(الطعن رقم ٣ لسنة ٤ق - جـ - ١٩٣٤/٥/٣١)

م ١١٠٠

### مادة ١١٠٠

إذا رجع المرهون الى حيازة الراهن انقضى الرهن الا اذا اثبت الدائن المرتهن ان الرجوع كان بسبب لا يقصد به انقضاء الرهن . كل هذا دون اخلال بحقوق الغير .

النصوص العربية المقابلة :

هذه المادة تقابل في نصوص القانون المدني بالاقطار العربية المواد التالية :

السوري م ١٠٣٣ والليبي ١١٠٤ والعراقي ١٣٢١ و ١٠٣٤ كويتي .

احكام القضاء :

ان القانون يوجب لصحة رهن الحيازة وضع المرهون في حيازة الدائن المرتهن ، ويقضى بطلان هذا الرهن اذا رجع المرهون الى حيازة راحنه ، واذا كان عقد الايجار يضع العين المؤجرة في حيازة المستاجر فانه يكون على المحكمة ، متى أثبتت في حكمها أن الراهن استاجر العين المرهونة في اليوم الذي حصل فيه رهنها ان تعتبر ان حيازة المرهون لم تنتقل الى المرتهن أو أنها على الأقل قد رجعت على الفور الى الراهن ، وفي كلتا الحالتين يجب عليها ان تحكم بطلان الرهن ، والقول بأن رجوع الحيازة الى الراهن بطريق الايجار لا يبطل الرهن مردود بعموم نص المادة ٥٤١ من القانون المدني ، وبمخالفة ذلك لطبيعة الرهن الحيازي ، وعلى انه اذا كان القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٢٣ المعدل للمادة ٥٤٠ قد رخص للدائن في ايجار العقار المرهون الى المدين بشرط النص على ذلك في عقد الرهن أو التأشير به في هامش تسجيله ، فانه لم يقصد بهذا الترخيص الذي جاء به الغاء حكم المادة ٥٤١ من القانون المدني وانما قصد تسهيل المعاملات بين الناس ، ملاحظا في ذلك ان اشهار الايجار بطريق التسجيل فيه ما يثني عن حيازة الدائن للعقار المرهون .

( جلسة ١٤ / ١٢ / ١٩٤٤ مجموعة القواعد القانونية في ٢٥ عاما ص ٣٩٣ )

م ١١٠١

### مادة ١١٠١

يضمن الراهن سلامة الرهن ونفاذه ، وليس له أن يأتي عملاً ينقص من قيمة الشيء المرهون أو يحول دون استعمال الدائن لحقوقه المستمدة من العقد ، وللدائن المرتهن في حالة الإستعجال أن يتخذ على نفقة الراهن كل الوسائل التي تلزم للمحافظة على الشيء المرهون .

النصوص العربية المقابلة :

هذه المادة تقابل في نصوص القانون المدني بالاقطار العربية المواد التالية :

الليبي ١١٠٥ والعراقي ١٣٣٥ و ١٠٣٥ كويتي و ١٤٦٩ من قانون المعاملات المدنية لدولة الإمارات العربية المتحدة .

م ١١٠٢

### مادة ١١٠٢

(١) يضمن الراهن هلاك الشئ المرهون أو تلفه اذا كان الهلاك أو التلف راجعا لخطئه أو ناشئا عن قوة قاهرة .

(٢) وتسرى على الرهن الحيازي أحكام المادتين ١٠٤٨ و ١٠٤٩ المتعلقة بهلاك الشئ المرهون رهنا رسميا أو تلفه . وبانتقال حق الدائن من الشئ المرهون الى ما حل محله من حقوق .

#### النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل في نصوص القانون المدني بالاقطار العربية المواد التالية :

السوري م ١٠٣٥ والليبي ١١٠٦ والعراقي ١٣٣٦ و ١٠٣٦ كويتي .

#### أحكام القضاء:

إذ كان الثابت في الدعوى أن الدائن المرتهن - البنك المطعون ضده استأجر من المدين الراهن - الطاعن - حجرة بمصنعه لحفظ البضاعة محل عقد الرهن المبرم بينهما ضمناً للوفاء بالقرض ، ونص في عقد الإيجار على عدم مسئولية المطعون ضده «بأى حال من الأحوال عما يلحق البضائع المودعة بالأماكن المؤجرة من سرقة أو تبديد أو تلف أو فساد أو نقص فيها أو أوازنها أو أطوالها مهما يكن قيمته أو سببه ويتحمل بكل ذلك الطرف الأول - الطاعن - وحده» ، وكان التزام الطاعن هذا لاينقضى بتوقيع الحجز على هذه البضاعة المودعة بالعين المذكورة مع بقائها بها ، ومن ثم فإن الاتفاق على عدم مسئولية المطعون ضده عن سرقة هذه البضاعة وتحمل الطاعن لقيمتها يظل سارياً رغم توقيع الأول الحجز الإدارى المذكور ، ويبقى الطاعن وحده مسئولاً عن فقدانها ، لأن حيازتها كانت ومن قبل ذلك

م ١١٠٢

الحجز للبنك المطعون ضده بمقتضى عقد الرهن كما لا يغير من انتفاء مسئوليته الحكم نهائياً ببراءة الطاعن من تهمة سرقة تلك البضاعة ، ذلك أن حجية الحكم الجنائي قاصرة على مدى ثبوت الفعل الجنائي بالنسبة للطاعن ، ولا يمتد أثرها إلى ما يتصل بمسئولية المطعون ضده التقصيرية في الفترة اللاحقة على توقيع الحجز ، وإذ انتهى الحكم المطعون فيه إلى أنه لا محل للإلزام الأخير بالفرق بين قيمة البضاعة ومقدار الدين في ضوء ما نص عليه في عقد الإيجار ولعدم ثبوت توافر خطأ ما في حقه وهو ما يكفي لحمل قضائه وينطوي على الرد الضمني المسقط لدفاع الطاعن ، فإن النعي عليه بمخالفة القانون والقصور والفساد في الاستدلال لا يعد وأن يكون في حقيقته جدلاً موضوعياً فيما لمحكمة الموضوع من سلطة في فهم الواقع في الدعوى وتقدير الأدلة فيها مما لا يجوز إثارته أمام محكمة النقض .

(الطعن رقم ٩٠٣ لسنة ٥٢ ق - جلسة ١٩٨٨/١١/٧ س ٣٩ ص ١١٥٠)



م ١١٠٣

## مادة ١١٠٣

### إلتزامات الدائن المرتهن:

إذا تسلم الدائن المرتهن الشيء المرهون فعليه ان يبذل في حفظه وصيانته من العناية مايبذله الشخص المعتاد . وهو مسئول عن هلاك الشيء أو تلفه مالم يثبت ان ذلك يرجع لسبب أجنبي لايد له فيه .

### النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل في نصوص القانون المدني بالاقطار العربية المواد التالية :

السوري م ١٠٦٦ والليبي ١١٠٧ والعراقي ١٣٣٨ و١٠٣٧ كويتي .

### أحكام القضاء:

الدائن المرتهن رهن حيازة يعتبر أنه وكيل عن المدين الراهن في استغلال إدارة العين المرهونة وقبض ريعها وأن عليه بهذا الوصف أن يقدم إلى الراهن حساباً مفصلاً عن ذلك ، ودين الموكل قبل وكيله لا يبدأ تقادمه إلا من تاريخ إنتهاء الوكالة وتصفية الحساب بينهما .

(الطعن رقم ٢١٤ لسنة ١٨ ق- جلسة ١٩٥٠/١١/٢٣) (١)

ان المادة ٨٠ من قانون التجارة اذ نصت على أن تحصيل قيمة الأوراق التجارية المرهونة تكون بمعرفة الدائن المرتهن لها ، فان مؤدى هذا

---

(١) راجع في هذا الموسوعة الذهبية للأستاذين حسن الزكهاني وعبد المنعم حسنى المرجع السابق ج ٤ ص ٤٤٩ .

م ١١٠٣

النص أن الدائن المرتهن يلتزم قانوناً قبل الراهن بالمحافظة على الشيء المرهون  
وبتحصيل قيمة الورقة في ميعاد الاستحقاق ، ويعتبر التظهير التأميني -  
على ما جرى به قضاء محكمة النقض - في حكم التظهير الناقل للملكية  
بشأن تظهير الورقة من الدفع فلا يكون للمدين الاحتجاج على الدائن المرتهن  
حسن النية بالدفع التي يجوز له الاحتجاج بها على الدائن الأصلي أو  
المظهرين السابقين بما في ذلك الدفع بانقضاء الالتزام أو انعدام سببه  
ولا يستطيع المدين مخالفة هذا الوضع والاحتجاج بالدفع قبل الدائن المرتهن  
إلا إذا أقام هو الدليل على أن الدائن المرتهن لم يكن حسن النية وقت  
التظهير .

( نقض جلسة ١٩٦٨/٣/٥ س ١٩ مج فنى مدنى ص ٥١٠ )

م ١١٠٤

### مادة ١١٠٤

(١) ليس للدائن ان ينتفع بالشئ المرهون دون مقابل.

(٢) وعليه ان يستثمره استثمارا كاملا ما لم يتفق على غير ذلك .

(٣) وما حصل عليه الدائن من صافي الربح وما استفاده من استعمال الشئ يخضع من المبلغ المضمون بالرهن ولو لم يكن قد حل أجله ، على أن يكون الخصم أولا من قيمة ما أنفقه في المحافظة على الشئ وفي الاصلاحات ، ثم من المصروفات والثوائد ، ثم من أصل الدين .

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل في نصوص القانون المدني بالاقطار العربية المواد التالية :

السوري م ١٠٦٥ والليبي ١١٠٨ والعراقي ١٣٤٠ واللبناني ١١١ من قانون الملكية العقارية و ١٠٣٨ كويتي .

أحكام القضاء:

إذا كان المعارض في تنبيه نزع الملكية قد أسس معارضته على براءة ذمته من الدين بطريق الاستهلاك خصما من ريع الأقطان المرهونة ثم لما نذبت المحكمة خبيرا لتصفية الحساب اعترض الدائن على تقرير الخبير بأنه رغما من أن يده على الأقطان المرهونة له رهنا رسميا لم تكن الايد حارس معين بحكم قضائي فان الخبير لم يعول في تقدير الربح على ما حصله هو فعلا بل قدر الربح تقديرا يزيد على المتحصل ، وبأنه أخطأ إذ استنزل فائض الربح منذ تاريخ وضع يده من أصل الدين رغما من بقاء فوائد متأخرة كان يجب استنزال فائض الغلة منها عملا بالمادة ١٧٣ من القانون المدني ، ومع ذلك فان الحكم أخذ بتقرير الخبير ولم يتحدث عما دفع به

م ١١٠٤

الدائن المعارض ضده الا بقوله انه لم تقدم مطاعن جدية على عمل الخبير مع خلو التقرير من هذا الدفاع وعن الرد عليه ، فانه يكون قد شابه بطلان جوهرى موجب لنقضه .

(الطعن رقم ٦٥ لسنة ١٧ ق - جلسة ١٩٤٨/١٠/٢٨)

الدائن المرتهن رهن حيازة يعتبر انه وكيل عن المدين الراهن فى استغلال إدارة العين المرهونة وقبض ريعها وأن عليه بهذا الوصف ان يقدم الى الراهن حسابا مفصلا عن ذلك ، ودين الموكل قبل وكيله لا يبدأ تقادمه الا من تاريخ انتهاء الوكالة وتصفية الحساب بينهما .

(جلسة ١٩٥٠/١١/٢٣ مجموعة القواعد القانونية فى ٢٥ عاما ص ٣٩٣)

متى كان الحكم قد حصل تحصيلاً سائفاً من المستندات ان اتفاقاً تم بين الطاعن والمطعون عليه على ان يضع هذا الأخير اليد على الأتبان التى رهنها له الطاعن رهنأ تأمينياً وأن يحصل ريعها خصماً من دينه وقرر انه سواء أكان الغرض من هذا الاتفاق هو إنشاء عقد رهن حيازى لاحق للرهن التأمينى أم عقد وكالة لإدارة الأتبان وإستيفاء الدين من غلتها فإنه على كلا الفرضين لاسبيل للطاعن فى أن ينهى بإنداز منه العلاقة القائمة بينهما لأن عقد الرهن لا يفسخ بإرادة واحدة وكذلك عقد الوكالة إذا كان لصلة الدائن فإن الطعن على الحكم باطلاً فى التكييف يكون على غير أساس .

(الطعن رقم ١٣ لسنة ١٩ ق - جلسة ١٩٥١/٢/٢٢)

متى كان المدين الراهن قد تمسك بعدم جواز الحكم بفوائد الدين بواقع ٨٪ من تاريخ عقد الرهن وأنها إنما تستحق بواقع ٥٪ من تاريخ المطالبة الرسمية وكان الحكم المطعون فيه لم يرد على هذا الدفاع الجوهرى ولم يبين وجهة نظره فيه فإنه يكون قاصر البيان قصوراً يستوجب نقضه .

(الطعن رقم ١٠٢ لسنة ٢٢ ق - جلسة ١٩٥٥/٤/٢١)

م ١١٠٤

متى كانت المحكمة اذ طبقت المادة ٥٤٥ من القانون المدنى القديم التى توجب على الدائن المرتهن ان يبذل فى سبيل استغلال العقار المرهون حسب ما هو قابل له ما يستطيع من مجهود ممكن لم تبين الأسباب التى اعتمدت عليها فى اعتبار الدائن مقصرا فى استغلال العين المرهونه مكثفة فى ذلك بايراد عبارة غامضة لا تكشف عن أى معنى ثم ندبت خبيرا لاجراء عملية الاستهلاك لا على أساس ما استولى عليه الدائن المرتهن فعلا بل على أساس أجر المثل فان حكمها يكون قاصرا قصورا يستوجب نقضه .

(الطعن رقم ٣٩٩ لسنة ٢١ ق - جلسة ١٩٥٥/١/٢٧)

لم يعين القانون طريقا خاصا يجب اتباعه فى تقدير ريع العين المرهونة رهنا حيازيا عند إجراء عملية استهلاك دين الرهن ومن ثم كان التقدير مما تستقل به محكمة الموضوع مادامت تبنيه على أسباب سائغة .

(الطعن ١٦٨ لسنة ٢٦ ق - جلسة ١٩٦١/١٢/٢١ س ١٢ ص ٨١٥)

للدائن المرتهن متى انتقلت إلهى حيازة الأرض المرهونة أن يستغلها لحساب الراهن الاستغلال المعتاد على الوجه الذى تصلح له ، إما بزراعتها أو بتأجيرها إلى من يقوم بذلك ، فإذا أجراها إلى الغير كان صاحب صفة فى هذا التأجير ، وبالتالي فإن عقد الإيجار الصادر منه لاينقض بانقضاء الرهن بل يمتد تلقائياً فى مواجهة الراهن . لما كان ذلك ، وكان الثابت أن عقد الإيجار الصادر من الدائن المرتهن - المطعون عليه الخامس - إلى الطاعنين قد حرر وأثبت فى دفاتر الجمعية التعاونية طبقاً للقانون ، فإنه يمتد - حتى بعد انقضاء الرهن - فى مواجهة المدينيتين الراهنيتين - المطعون عليهما الثالثة والرابعة - اللتين تحلان محل الدائن المرتهن - المطعون عليه الخامس - كمؤجرين ويحل من بعدهما كمؤجر المشتريان منهما المطعون عليهما الأول والثانى .

(الطعن رقم ٩١٥ لسنة ٤٧ ق - جلسة ٨٠/٣/٤ س ٣١ ص ٧٢٤)



م ١١٠٤

للدائن المرتهن - متى انتقلت اليه حيازة الأرض المرهونة - أن يستغلها لحساب الرهن الاستغلال المعتاد على الوجه الذى تصلح له أما بزراعتها أو بتأجيرها إلى من يقوم بذلك فإذا أجرها إلى الغير كان صاحب صفه فى التأجير وبالتالى فإن عقد الإيجار الصادر منه لا ينقضى بانقضاء الرهن بل يمتد تلقائياً فى مواجهة الرهن، وكأن البين من الحكم المطعون فيه أن الطاعن قدم عقدى إيجار مؤرخين ١٠/١١/١٩٦٧، ١٢/١/١٩٧٧ صادرين له من المطعون ضده الثانى «الدائن المرتهن» بمساحة بمساحة ٦ ط ١ فدان من الأرض الزراعية عن العاميين الزراعيين ١٩٧٥/١٩٧٦ ١٩٧٦/١٩٧٧ فإن هذه الإجارة تكون نافذة فى حق المدين الرهن حتى بعد ابتداء الرهن بتاريخ ٩/٤/١٩٧٧ وترتب للمستأجر «الطاعن» الحق فى الامتداد القانونى لها ولا يجوز للرهن - وفقاً لنص المادة ٣٥ من قانون الإصلاح الزراعى - أنف الذكر - أن يطلب إخلاء تلك المساحة إلا إذا أخل المستأجر بالتزام جوهرى يقضى به القانون أو العقد وإذا خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وجرى فى قضائه على أن عقد الإيجار الصادر من الدائن المرتهن ينتهى بانقضاء الرهن ولا يمتد فى مواجهة المدين الرهن فإنه يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون ولا يغير من ذلك عدم إيداع نسخة من كلا العقدين المشار اليهما الجمعية التعاونية المختصة لأن الإيداع - وعلى ما هو مقرر من هذه المحكمة - شرط قبول الدعوى أو المنازعة من المؤجر دون المستأجر لأن المؤجر هو الذى يقع على عاتقه عبء الإلتزام بإيداع العقد وبذلك طبقاً للمادتين ٣٦ ، ٣٦ مكرراً من قانون الإصلاح الزراعى المعدل بالقانون ٥٢ لسنة ١٩٦٦ .

(الطعن ٢٠٩٧ لسنة ٥٥٥ ق: - جلسة ٣/٥/١٩٨٨)

للدائن المرتهن متى إنتقلت إليه حيازة الأرض المرهونة أن يستغلها لحساب الرهن الاستغلال المعتاد على الوجه الذى تصلح له ، إما بزراعتها أو بتأجيرها إلى من يقوم بذلك ، فإذا أجرها إلى الغير كان صاحب صفه فى هذا التأخير وبالتالى فإن عقد الإيجار الصادر منه لا ينقضى بل يمتد تلقائياً فى مواجهة المدين الرهن .

(الطعن رقم ٣٠٥ لسنة ٥٦ ق - جلسة ٢٣/٥/١٩٩١)

م ١١٠٥

### مادة ١١٠٥

(١) اذا كان الشئ المرهون ينتج ثمارا أو ايرادا واتفق الطرفان على أن يجعل ذلك كله أو بعضه في مقابل الفوائد كان هذا الاتفاق نافذا في حدود أقصى ما يسمح به القانون من الفوائد الاتفاقية .

(٢) فاذا لم يتفق الطرفان على أن تجعل الثمار في مقابل الفوائد ، وسكتا مع ذلك عن تحديد سعر الفائدة حسبت الفائدة على أساس السعر القانوني دون ان تجاوز قيمة الثمار . فاذا لم يعينا ميعادا لحلول الدين المضمون ، فلا يجوز للدائن ان يطالب باستيفاء حقه الا من طريق استنزائه من قيمة الثمار ، دون اخلال بحق المدين في الوفاء بالدين في أى وقت أراد .

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل في نصوص القانون المدني بالاقطار العربية المواد التالية :

الليبي ١١٠٩ .

أحكام القضاء:

ان أجرة العقار المرهون رهن حيازة ليست الا فائدة نلقرض المضمون بهذا الرهن فمن الواجب دفع الضريبة عنها باعتبارها من الايرادات الخاضعة للضريبة .

(جلسة ٢٢/١١/١٩٤٣ مجموعة القواعد القانونية في ٢٥ عاما ص ١٢٧١)

متى كان المدين الراهن قد تمسك بعدم جواز الحكم بفوائد الدين بواقع ٨٪ من تاريخ عقد الرهن وإنها انما تستحق بواقع ٥٪ من تاريخ المطالبة الرسمية وكان الحكم المطعون فيه لم يرد على هذا الدفاع الجوهري ولم يبين وجهة نظره فيه فانه يكون قاصر البيان قصورا يستوجب نقضه .

(الطنن ١٠٢ لسنة ٢٢ ق - جلسة ٢١/٤/١٩٥٥ ص ٦ ص ٣٠٤)

(١) يتولى الدائن المرتهن ادارة الشئ المرهون ، وعليه ان يبذل في ذلك من العناية ما يبذله الرجل المعتاد ، وليس له أن يغير من طريقة استغلال الشئ المرهون الا برضاء الراهن ويجب عليه ان يبادر باخطار الراهن عن كل أمر يقتضى تدخله .

(٢) فاذا أساء الدائن استعمال هذا الحق أو أدار الشئ ادارة سيئة أو ارتكب في ذلك اهمالا جسيما ، كان للراهن الحق في ان يطلب وضع الشئ تحت الحراسة أو أن يسترده مقابل دفع ما عليه . وفي الحالة الأخيرة اذا كان المبلغ المضمون بالرهن لا تسرى عليه فائدة ولم يكن قد حل أجله ، فلا يكون للدائن الا ما يبقى من هذا المبلغ بعد خصم قيمة الفائدة منه بسعرها القانوني عن المدة ما بين يوم الوفاء ويوم حلول الدين .

#### النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل في نصوص القانون المدني بالاقطار العربية المواد التالية :

الليبي ١١١٠ والعراقي ١٣٣٩ و ١٠٣٩ كويتي .

#### أحكام القضاء:

التزام الدائن المرتهن حيازيا بوصفه وكيلًا عن المدين باستغلال العقار المرهون وتقديم حساب مفصل عن ذلك وعدم بدء تقادم دين الموكل قبل الوكيل الا من تاريخ انتهاء الوكالة وتقديم الحساب .

م ١١٠٦

الدائن المرتهن رهن حيازة يعتبر انه وكيل عن المدين الراهن فى استغلال ادارة العين المرهونة وقبض ريعها وأن عليه بهذا الوصف ان يقدم الى الراهن حسابا مفصلا عن ذلك ، ودين الموكل قبل وكيله لا يبدأ تقادمه الا من تاريخ انتهاء الوكالة وتصفية الحساب بينهما .

(الطعن ٢١٤ لسنة ١٨ ق - جلسة ٢٣/١١/١٩٥٠ س ١ ص ٣٩٣)

عدم بيان ما اذا كان الدائن المرتهن قد قصر فى استغلال العقار أم لم يقصر والاكتفاء بايراد عبارة غامضة لا تكشف عن أى معنى واجراء عملية الاستهلاك لا على أساس ما حصل به بل على أساس أجر المثل - قصور .

متى كانت المحكمة اذ طبقت المادة ٥٤٥ من القانون المدنى القديم التى توجب على الدائن المرتهن ان يبذل فى سبيل استغلال العقار المرهون حسب ما هو قابل له ما يستطيع من مجهود ممكن لم تبين الأسباب التى اعتمدت عليها فى اعتبار الدائن مقصرا فى استغلال العين المرهونه مكتفية فى ذلك بايراد عبارة غامضة لا تكشف عن أى معنى ثم ندبت خبيرا لاجراء عملية الاستهلاك لا على أساس ما استولى عليه الدائن المرتهن فعلا بل على أساس أجر المثل فان حكمها يكون قاصرا قصورا يستوجب نقضه .

(الطعن رقم ٣٩٩ لسنة ٢١ ق - جلسة ٢٧/١/١٩٥٥)

الدائن المرتهن الذى انتقلت اليه حيازة الأرض المرهونة .  
حقه فى تأجيرها للغير . عدم انقضاء الإيجار بانقضاء الرهن .  
امتداد عقد الإيجار تلقائيا فى مواجهة المدين الراهن ومن اشترى منه العقار .

للدائن المرتهن متى انتقلت اليه حيازة الأرض المرهونة ان يستغلها لحساب الراهن الاستغلال المعتاد على الوجه الذى تصلح له ، إما بزراعتها أو بتأجيرها الى من يقوم بذلك ، فاذا أجرها الى الغير كان صاحب صفة فى هذا التأجير ، وبالتالي فإن عقد الإيجار الصادر منه لا ينقضى بإنقضاء

م ١١٠٦

الرهن بل يمتد تلقائيا فى مواجهة الراهن . لما كان ذلك ، وكان الثابت ان عقد الإيجار الصادر من الدائن المرتهن - المطعون عليه الخامس - الى الطاعنين قد حرر وأثبت فى دفاتر الجمعية التعاونية طبقا للقانون ، فانه يمتد - حتى بعد انقضاء الرهن - فى مواجهة المدينتين الراهنتين - المطعون عليهما الثالثة والرابعة - اللتين تحلان محل الدائن المرتهن - المطعون عليه الخامس - كمؤجرين ، ويحل من بعدهما كمؤجر المشتريان منهما المطعون عليهما الأول والثانى .

(الطعن رقم ٩١٥ لسنة ٤٧ ق - جلسة ١٩٨٠/٣/٤ ص ٣١ ص ٧٢٤)



م ١١٠٧

### مادة ١١٠٧

يرد الدائن الشيء المرهون إلى الراهن بعد أن يستوفي كامل حقه وما يتصل بالحق من ملحقات ومصرفات وتعويضات .

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل في نصوص القانون المدني بالاقطار العربية المواد التالية :

السوري م ١٠٤٢ والليبي ١١٩١ و ١٠٤٠ كويتي .

م ١١٠٨

### مادة ١١٠٨

يسرى على رهن الحياة أحكام المادة ١٠٥٠ المتعلقة  
بمسئولية الراهن غير المدين وأحكام المادة ١٠٥٢ المتعلقة  
بشرط التملك عند عدم الوفاء وشرط البيع دون اجراءات.

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل في نصوص القانون المدنى بالاقطار العربية  
المواد التالية :

السورى م ١٠٦١ والليبي ١١١٢ والعراقى ١٣٤١ واللبنانى  
١٠٧ من قانون الملكية العقارية و ١٠٤١ كويتى .

م ١١٠٩

## ٢ - بالنسبة الى الغير

### مادة ١١٠٩

(١) يجب لنفاذ الرهن فى حق الغير ان يكون الشئ المرهون فى يد الدائن أو الأجنبى الذى ارتضاه المتعاقدان .

(٢) ويجوز ان يكون الشئ المرهون ضامناً لعدة ديون.

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل فى نصوص القانون المدنى بالاقطار العربية  
المواد التالية :

اللىبى ١١١٣ و ١٠٤٢ كويتى و ١٤٨١ من قانون المعاملات  
المدنية لدولة الإمارات العربية المتحدة .

أحكام القضاء:

نفاذ الرهن الحيازى للمنقول فى حق الغير - شرطه فى القانون المدنى  
تدوين العقد فى ورقة ثابتة التاريخ يحدد بها مبلغ الدين المضمون بالرهن  
أو الحد الأقصى الذى ينتهى اليه الدين - عدم اشتراط ذلك فى الرهن  
التجارى - الرهن ضماناً لدين تجارى يثبت سواء بالنسبة للمتعاقدين أو  
للغير بكافة طرق الاثبات - نفاذ الرهن الحيازى فى حق الغير فى القانون  
التجارى بانتقال حيازة الشئ المرهون - عدم اشتراطه ثبوت التاريخ أو وجود  
عقد مكتوب لتحديد الدين - لقاضى الموضوع تقدير اتجاه المتعاقدين الى  
تخصيص المال المرهون لضمان الديون التجارية القائمة فعلاً وقت العقد أو  
اشتمال الضمان للديون المستقبلية .

ان ما يتطلبه القانون المدنى لنفاذ الرهن الحيازى للمنقول فى حق  
الغير من تدوين العقد فى ورقة ثابتة التاريخ يحدد فيها مبلغ الدين  
المضمون بالرهن أو الحد الأقصى الذى ينتهى اليه هذا الدين اذا لم يمكن

م ١١٠٩

تحديده وقت الرهن كحالة ترتيبه ضمانا لاعتماد مفتوح أو بفتح حساب جارى هذا الذى يتطلبه القانون المدنى لا يسرى على الرهن التجارى ذلك أنه طبقا للمادة ٧٦ من القانون التجارى بعد تعديلها بالقانون رقم ٦٥٥ لسنة ١٩٥٤ يثبت الرهن الذى يعقد ضمانا لدين تجارى بكافة طرق الاثبات المقبولة فى المواد التجارية سواء بالنسبة للمتعاقدين أو للغير ومن ثم فإن القانون التجارى يكتفى لنفاذ الرهن فى حق الغير بانتقال حيازة الشئ المرهون الى الدائن المرتهن أو من يعينه المتعاقدان وفقا للمادة ٧٧ من القانون التجارى ولايستلزم ثبوت تاريخ عقد الرهن ولا تدوين هذا العقد فى أية ورقة ، ومتى كان لا يلزم وجود عقد مكتوب أصلا فإن تحديد الدين المضمون وهو ما اشترط القانون المدنى اشتمال العقد المكتوب عليه ولا يكون لازما للاحتجاج بالرهن على الغير ، يؤكد ذلك ما جاء بالمذكرة الايضاحية للقانون رقم ٦٥٥ لسنة ١٩٥٤ ومن ثم فإن الرهن التجارى للمنقول يكون صحيحا ويحكم به على الغير ولو ترتب لضمان جميع الديون التجارية التى للدائن المرتهن فى ذمة المدين الراهن بغير تحديد لها وفى هذه الحالة يكون لقاضى الموضوع السلطة التامة فى تقدير ما اذا كانت ارادة المتعاقدين قد اتجهت الى تخصيص المال المرهون لضمان الديون التجارية التى كانت قائمة فعلا فى ذمة المدين وقت ترتيب الرهن فحسب أو أن الضمان يشمل أيضا الديون المستقبلية .

(الطعن ٣١٧ لسنة ٣٢ ق - جلسة ١٩٦٦/١٢/٢٩ ص ١٧ ص ٢٠٣٠)

م ١١١٠

### مادة ١١١٠

(١) يخول الرهن الدائن المرتهن الحق في حبس الشيء المرهون عن الناس كافة ، دون اخلال بما للغير من حقوق تم حفظها وفقا للقانون .

(٢) واذا خرج الشيء من يد الدائن دون ارادته أو دون علمه كان له الحق في استرداد حيازته من الغير وفقا لأحكام الحيازة.

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل في نصوص القانون المدني بالاقطار العربية المواد التالية :

السوري م ١٠٣١ والليبي ١١١٤ والعراقي ١٣٤٢ واللبناني ١٠١ من قانون الملكية العقارية و ١٠٤٣ كويتي .

أحكام القضاء:

في عقد الرهن الحيازي اذا امتنع الراهن عن تسليم الرهن أمكن للمرتهن أن يجبره على ذلك قضاء ويبطل الرهن اذا بقي المرهون باختيار المرتهن في حيازة الراهن أو رجع اليه باختياره أيضا ، فاذا رفضت المحكمة طلب حبس العين على أساس ما استبانته من وقائع الدعوى من عدم وضع يد المرتهن على العين المطلوب حبسها وتركها باختياره تحت يد الراهن فقضاؤها بذلك سليم ، ولا رقابة عليها لحكمة النقض فيما تثبتته بشأن مسألة وضع اليد ، أما اذا ثبت ان عدم وضع يد المرتهن على العين المطلوب حبسها قد كان غصبا فلا يبطل الرهن بل يبقى صحيحا ويكون للمرتهن حق المطالبة بالحبس .

( جلسة ١٩٣٤/٥/٣١ مجموعة القواعد القانونية في ٢٥ عاما ص ٣٩٣ )

اذا مات الدائن المرتهن انتقل حقه في الرهن الى ورثته وانتقل معه حقه في حبس العين المرهونة حتى يوفى الدين .

( جلسة ١٩٣٩/٦/٨ مجموعة القواعد القانونية في ٢٥ عاما ص ٩٩٨ )



م ١١١١

### مادة ١١١١

لا يقتصر الرهن الحيازي على ضمان أصل الحق وإنما  
يضمن أيضا وفي نفس المرتبة ما يأتي :

( أ ) المصروفات الضرورية التي انفقت للمحافظة على  
الشيء.

( ب ) التعويضات عن الأضرار الناشئة عن عيوب الشيء .

( جـ ) مصروفات العقد الذي أنشأ الدين ومصروفات  
عقد الرهن الحيازي وقيده عند الاقتضاء .

( د ) المصروفات التي إقتضاها تنفيذ الرهن الحيازي.

( هـ ) جميع الفوائد المستحقة مع مراعاة ما جاء في المادة  
٢٣٠ .

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل في نصوص القانون المدني بالاقطار العربية  
المواد التالية :

الليبي ١١١٥ و ١٠٤٤ كويتي .

م ١١١٢

### الفصل الثالث

#### انقضاء الرهن الحيازي

##### مادة ١١١٢

ينقضى حق الرهن الحيازي بانقضاء الدين المضمون ويعود معه إذا زال السبب الذى انقضى به الدين ، دون اخلال بالحقوق التى يكون الغير حسن النية قد كسبها قانونا فى الفترة ما بين انقضاء الحق وعودته .

##### النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل فى نصوص القانون المدنى بالاقطار العربية المواد التالية :

السورى م ١٠٧٠ والليبي ١١١٦ والعراقى ١٣٤٦ واللبنانى ١١٦ من قانون الملكية العقارية والمراكشى ١٢٣٣ و ١٢٣٩ و ١٠٤٥ كويتى و ١٥٠١ من قانون المعاملات المدنية لدولة الإمارات العربية المتحدة .

##### أحكام القضاء:

إذا ارتهن شخص أطيان شخص آخر نظير مبلغ معين ولم يدفع له مبلغ الرهن كله بل استبقى لديه جزءا منه أمانة ليدفعه للدائنين آخرين وحرر ورقة ضد للراهن ، ومع اقرار المرتهن لما ورد بها لم يقدم للمحكمة ما يدل على أنه أدى مابقى عليه من قيمة الرهن فخصمت هى هذا الباقي من قيمة الدين الذى يطالب به ، فلا يجوز للمرتهن ان يدعى ان المحكمة باجرائها هذا الخصم قد قاصته بمثله من قيمة الدعوى مع منازعته هو فى جواز هذه المقاصة ، لأن ورقة الضد لم ترتب للدائنين دينا جديدا بذمة المرتهن حتى يصح منه القول بأنه ينازع فى بقاءه ويرتب على منازعته عدم جواز المقاصة وانما هى تشهد على هذا المرتهن بأنه لم يدفع قيمة هذا المبلغ

م ١١١٢

عند تحرير عقد الرهن ، فخصم المحكمة له من قيمة مبلغ الرهن لا يخرج مخرج المقاصة .

(جلسة ١٩٣٣/٣/٩ مجموعة القواعد القانونية في ٢٥ عاما ص ٢٨٣ )

حلول الدين المضمون بالرهن دون انقضائه لا يمنع من الحكم بصحة الرهن الحيازي .

اذ كان الحكم المطعون فيه قد استظهر قيام الدين المضمون بالرهن فلا يمنعه من القضاء بصحة الرهن الحيازي ان يكون الدين قد حل مادام لم ينقضى عملا بالمادة ١١١٢ من القانون المدني .

(الطعن ٦٨ لسنة ٤٤ ق - جلسة ١٩٧٩/٥/١٠ ص ٣٠٤ ع ٢ ص ٣١٢)

إذ كان الأصل ان محكمة الموضوع ان تسبغ التكييف الصحيح على واقعة الدعوى ، إلا أنها تخضع في ذلك لرقابة محكمة النقض ، وإذا كان استناد محكمة الاستئناف الى المادة ٣٢٣ من القانون المدني لا يصلح أساسا لتكييف العلاقة بين الأطراف الثلاثة - البائع والمشتري والبنك - لأنه لا صالح للطاعنين في الوفاء عن البائع بقصد الحلول محل البنك في دينه قبل البائع ، كما ان الطاعنتين لم تقصدا الوفاء الى البنك تفضلا ، وكان التكييف الصحيح لهذه العلاقة هو أن الأمر يتعلق بحوالة دين تم الاتفاق فيها بين المدين الأصلي للبنك - المطعون عليه الأول البائع - والحال عليه - الطاعنتين المشتريتين - على ان تتحمل الأخيرتان سداد دين البنك بدلا من سداد الثمن للبائع في مقابل تطهير العقار من الرهن ، ومؤدى ذلك ان الدين الذي التزمت به الطاعنتان قبل الدائن هو عين الدين الذي كان مترتبا في ذمة المدين الأصلي وبرئت منه هذه الذمة بالحوالة مادام الدائن - البنك - قد قبلها ويكون له أن يحتج على الدائن بأوجه الدفع المستمدة من عقد الحوالة كعيوب الرضا .

(الطعن ٤٦٩ لسنة ٤٠ ق - جلسة ١٩٨٠/٣/٢٥ ص ٣١ ص ٨٧١)

م ١١١٢

مفاد نص المادة ١٠٨٢ من القانون المدني أن الرهن الرسمي ينقض بطريقة تبعية بإنقضاء الدين المضمون . وإذا كان من حق المدين الراهن ان يتمسك قبل الدائن المرتهن بإنقضاء الرهن للوفاء بالدين وبالتالي فإنه يكون لمشتري العقار المرهون المحال عليه بالدين أن يتمسك بهذا ايضا قبل الدائن المرتهن إعمالا للحق الخول له وفقا للمادة ٣٢٠ من القانون المدني ومن ثم فإن دعواه بذلك تكون مقبولة .

(الطعن ٦١٥ لسنة ٤٩ ق - جلسة ١٩٨٤/١٢/٢٥ ص ٣٥ ص ٢٢٠١)

م ١١١٣

### مادة ١١١٣

ينقضى أيضا حق الرهن الحيازي بأحد الأسباب الآتية:

( أ ) إذا نزل الدائن المرتهن عن هذا الحق وكان ذا أهلية في ابراء ذمة المدين من الدين ويجوز ان يستفاد التنازل ضمنا من تخلى الدائن بإختياره عن الشيء المرهون أو من موافقته على التصرف فيه دون تحفظ ، على أنه اذا كان الرهن مثقلا بحق تقرر لمصلحة الغير، فان تنازل الدائن لاينفذ في حق هذا الغير الا اذا أقره .

( ب ) اذا اجتمع حق الرهن الحيازي مع حق الملكية في يد شخص واحد .

( جـ ) اذا هلك الشيء أو انقضى الحق المرهون .

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل في نصوص القانون المدني بالاقطار العربية المواد التالية :

السوري م ١٠٧٠ ؛ والليبي ١١١٧ والعراقي ١٣٤٩ واللبناني ١١٦ من قانون الملكية العقارية و ١٠٤٦ كويتي و ١٥٠٢ من قانون المااملات المدنية لدولة الإمارات العربية المتحدة .

أحكام القضاء:

متى كان الحكم قد حصل تحصيلًا سائغا من المستندات ان اتفاقا تم بين الطاعن والطعون عليه على أن يضع هذا الأخير اليد على الأطيان التي رهنها له الطاعن رهنا تأمينيا وأن يحصل ريعها خصما من دينه وقرر انه سواء أكان الغرض من هذا الاتفاق هو انشاء عقد رهن حيازي لاحق للرهن التأميني أم عقد وكالة لادارة الأطيان واستيفاء الدين من غلتها ، فانه على



م ١١١٣

كلا الفرضين لا سبيل للطاعن في أن ينهى بانذار منه العلاقة القائمة بينهما ، لأن عقد الرهن لا يفسخ بإرادة واحدة وكذلك عقد الوكالة اذا كان لمصلحة الدائن ، فان الطعن على الحكم بالخطأ في التكييف يكون على غير أساس .

(جلسة ٢٢/٢/١٩٥١ مجموعة القواعد القانونية في ٢٥ عاما ص ٣٩٤)

يدل نص المادة ٢٧٣ من القانون المدني على ان حق المدين في الأجل لا يسقط إذا كان اضعاف التأمينات بفعل الدائن نفسه . وللدائن المرتهن - شأنه شأن صاحب أى حق عيني آخر - ان ينزل عن رهنه دون ان يرجع في ذلك الى ارادة المدين الراهن .

متى كان الدائن المرتهن قد تسلم الأطيان المرهونة وظلت في حيازته وكان هو الذى تخلى عن حيازة هذه الأطيان باختياره فإنه يكون هو المسئول وحده عن إضعاف التأمينات .

(الطعن ٦٧ لسنة ٣٥ ق - جلسة ١١/٢/١٩٦١ ص ٢٠٣)

مفاد المادة ١٠٥٢ من القانون المدني أن إتفاق الراهن مع الدائن المرتهن على تملك هذا الأخير العقار المرهون إذا لم يتم الوفاء بالدين يقع باطلا متى أبرم هذا الإتفاق وقت إنشاء الرهن أو قبل حلول أجل الدين . أما بعد حلول الدين أو قسط منه فانه يجوز للراهن أن ينزل للدائن عن العقار المرهون ويكون هذا التصرف بيعا صحيحا سواء كان الثمن هو ذات الدين أو مايزيد أو يقل عنه .

(الطعن ١٣٤٤ لسنة ٤٨ ق - جلسة ١٥/٤/١٩٨٢ ص ٣٣)

م ١١١٤

## الفصل الرابع

### بعض أنواع الرهن الحيازي

#### ١ - الرهن العقاري

#### مادة ١١١٤

يشترط لنفاذ الرهن العقاري في حق الغير الى جانب انتقال الحيازة ان يقيد عقد الرهن ، وتسرى على هذا القيد الأحكام الخاصة بقيد الرهن الرسمي .

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل في نصوص القانون المدني بالاقطار العربية المواد التالية :

السوري م ١٠٦٣ والليبي ١١١٨ و ١٠٤٨ كويتي و ١٤٨٤ من قانون المعاملات المدنية لدولة الإمارات العربية المتحدة .

أحكام القضاء:

هدف المشرع بالأحكام الواردة في نمادتين ١٢ و ٥٨ من القانون رقم ١١٤ لسنة ١٩٤٦ والمادتين ١١١٤ و ١٠٥٤ من التقنين المدني الجديد تنظيم شهر التصرفات العقارية حماية للائتمان العقاري ، فتعتبر هذه الأحكام لذلك متعلقة بالنظام العام ومن ثم تكون القواعد التي قررتها قواعد آمرة واجبة التطبيق حتى لا يسوغ مخالفتها بمقولة ان من شرعت لمصلحته قد تنازل عن التمسك بها .

( نقض جلسة ١٩٦٠/٦/٩ س ١١ مج فنى مدنى ص ٤٢٥ )

شرط سريان الرهن الحيازي العقاري في حق الغير انتقال الحيازة وقيد الرهن المادتان ١١١٤ مدنى ، ١٢ من قانون الشهر

م ١١١٤

العقارى . سقوط القيد بسبب عدم التجديد خلال عشر سنوات . أثره . عدم سريان الرهن فى حق الغير . المقصود بالغير .

يشترط وفقا للمادتين ١١١٤ من القانون المدنى ، ١٢ من قانون الشهر العقارى لكى يسرى الرهن الحيازى العقارى فى حق الغير الى جانب انتقال الحيازة ، قيد الرهن ، وأنه وفقا للمادة ٤٣ من القانون الأخير يسقط القيد اذا لم يجدد خلال عشر سنوات من تاريخ اجرائه ويترتب على سقوط القيد عدم سريان الرهن فى حق « الغير » ، والمقصود « بالغير » فى حكم هذه المواد هو كل من له مصلحة فى عدم سريان الرهن عليه عدا الراهن وورثته ، فيعتبر من « الغير » من انتقلت اليه ملكية العقار المرهون كالمشتري من المدين الراهن بمقتضى عقد مسجل ، ويكون لهذا المشتري ان يتمسك بعدم سريان الرهن فى حقه اذا لم يكن قد قيد ... أو اذا قيد ولم يجدد القيد خلال السنوات العشر التالية ، ولو كان انتقال الملكية الى المشتري لاحقا على القيد قبل سقوطه .

(الطعن ٢٢٠ لسنة ٤١ ق - جلسة ١٩٧٥/٤/٢ ص ٢٦ (٧٤٩)

تنص المادة ١٠٥٣/٢ من القانون المدنى انه لا يصح التمسك قبل الغير بتحويل حق مضمون بقيد ، ولا التمسك بالحق الناشئ عن حلول شخص محل الدائن فى هذا الحكم بحكم القانون أو بالاتفاق ولا التمسك كذلك بالتنازل عن مرتبة القيد لمصلحة دائن آخر الا اذا حصل التأشير بذلك فى هامش القيد الأسمى ، وهو نفس المعنى الذى تنص عليه المادة ١٩ من قانون تنظيم الشهر العقارى رقم ١١٤ لسنة ١٩٤٦ ، ومفاد هذا النص ان من يحل محل الدائن المرتهن فى الحق المضمون بالرهن لا يجوز له ان يتمسك بالرهن فى مواجهة الغير إلا بالتأشير على هامش القيد الأسمى بما يفيد هذا الحل ، ولا شأن لذلك بنفاذ الحل فى مواجهة الغير .

(الطعن ٣٨٨ لسنة ٤٣ ق - جلسة ١٩٧٧/٣/٢٢ ص ٢٨ (٧٤٥)

م ١١١٤

نفاذ أعمال الادارة الصادرة من المرتهن .

الدائن المرتهن الذى انتقلت اليه حيازة الأرض المرهونة . حقه فى تأجيرها للغير . عدم انقضاء الايجار بانقضاء الرهن . امتداد عقد الايجار تلقائيا فى مواجهة المدين الراهن ومن اشترى منه العقار .

للدائن المرتهن متى انتقلت اليه حيازة الأرض المرهونة أن يستغلها لحساب الراهن الاستغلال المعتاد على الوجه الذى تصلح له ، أما بزراعتها أو بتأجيرها الى من يقوم بذلك ، فاذا أجرها الى الغير كان صاحب صفة فى هذا التأجير ، وبالتالي فان عقد الايجار الصادر منه لاينقضى بانقضاء الرهن بل يمتد تلقائيا فى مواجهة الراهن . لما كان ذلك وكان الثابت ان عقد الايجار الصادر من الدائن المرتهن - المطعون عليه الخامس - الى الطاعنين قد حرر وأثبت فى دفاتر الجمعية التعاونية طبقا للقانون ، فانه يمتد - حتى بعد انقضاء الرهن - فى مواجهة المدينين الراهنتين - المطعون عليهما الثالثة والرابعة - اللتين تحلان محل الدائن المرتهن - المطعون عليه الخامس - كمؤجرين ، ويحل من بعدهما كمؤجر المشتريان منهما المطعون عليهما الأول والثانى .

(الطعن ٩١٥ لسنة ٤٧ ق - جلسة ١٩٨٠ / ٣ / ٤ - ص ٣١ ص ٧٢٤)

م ١١١٥

### مادة ١١١٥

يجوز للدائن المرتهن لعقار ان يؤجر العقار الى الراهن دون ان يمنع ذلك من نفاذ الرهن في حق الغير . فاذا اتفق على الايجار في عقد الرهن وجب ذكر ذلك في القيد ذاته . أما اذا اتفق عليه بعد الرهن وجب ان يؤشر به في هامش القيد ، الا أن هذا التأشير لا يكون ضروريا اذا جدد الايجار تجديدا ضمنيا .

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل في نصوص القانون المدني بالاقطار العربية المواد التالية :

السوري م ١٠٦٩ والليبي ١١١٩ واللبناني ١١٥ من قانون الملكية العقارية و ١٠٤٩ كويتي و ١٤٨٥ من قانون المعاملات المدنية لدولة الإمارات العربية المتحدة .

المذكرة الايضاحية:

أما في رهن المنقول ، فخروج العين من يد المرتهن الى الراهن بايجار أو بغيره لا يبطل الرهن ولكن يجعله غير نافذ في حق النير .

أحكام القضاء:

ان القانون يوجب لصحة رهن الحيازة وضع المرهون في حيازة الدائن المرتهن ، ويقضى بطلان هذا الرهن اذا رجع المرهون الى حيازة راهنه وإذا كان عقد الإيجار يضع العين المؤجرة في حيازة المستأجر فانه يكون على المحكمة ، متى أثبتت في حكمها ان الراهن استأجر العين المرهونة في اليوم الذي حصل فيه رهنها ان تعتبر ان حيازة المرهون لم تنتقل الى المرتهن أو أنها على الأقل قد رجعت على الفور الى الراهن وفي كلتا الحالتين يجب عليها ان تحكم بطلان الرهن . والقول بأن رجوع الحيازة الى الراهن



م ١١١٥

بطريق الإيجار لا يبطل الرهن مردود بعموم نص المادة ٥٤١ من القانون المدني ، وبمخالفة ذلك لطبيعة الرهن الحيازي . وعلى انه اذا كان القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٢٣ المعدل بالمادة ٥٤٠ قد رخص للدائن في ايجار العقار المرهون الى المدين بشرط النص على ذلك في عقد الرهن أو التأشير به في هامش تسجيله فانه لم يقصد بهذا الترخيص الذي جاء به الغاء حكم المادة ٥٤١ من القانون المدني وانما قصد تسهيل المعاملات بين الناس ، ملاحظا في ذلك ان إشهار الإيجار بطريق التسجيل فيه ما يغنى عن حيازة الدائن العقار المرهون .

( الطعن رقم ٥٠ لسنة ١٤ ق - جلسة ١٤/١٢/١٩٤٤ )

م ١١١٦

### مادة ١١١٦

(١) على الدائن المرتهن لعقار ان يتعهد العقار بالصيانة وأن يقوم بالنفقات اللازمة لحفظه ، وأن يدفع ما يستحق سنوياً على العقار من ضرائب وتكاليف ، على ان يستنزل من الثمار التي يحصلها قيمة ما أنفق أو يستوفى هذه القيمة من ثمن العقار في المرتبة التي يخولها له القانون.

(٢) ويجوز للدائن ان يتحلل من هذه الالتزامات اذا هو تخلى عن حق الرهن .

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل في نصوص القانون المدني بالاقطار العربية المواد التالية :

السوري م ١٠٦٦ والليبي ١١٢٠ واللبناني ١١٢ من قانون الملكية العقارية و١٤٨٦ من قانون المعاملات المدنية لدولة الإمارات العربية المتحدة .

م ١١١٧

## ٢ - رهن المنقول

### مادة ١١١٧

يشترط لنفاذ رهن المنقول في حق الغير الى جانب انتقال الحيازة ان يدون العقد في ورقة ثابتة التاريخ يبين فيها المبلغ المضمون بالرهن والعين المرهونة بيانا كافيا ، وهذا التاريخ الثابت يحدد مرتبة الدائن المرتهن .

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل في نصوص القانون المدني بالاقطار العربية المواد التالية :

السوري م ١٠٣٢ والليبي ١١٢١ و ١٠٥٠ كويتي و ١٤٨٧ من قانون المعاملات المدنية لدولة الإمارات العربية المتحدة .  
أحكام القضاء:

ان ما يتطلبه القانون المدني لنفاذ الرهن الحيازي للمنقول في حق الغير من تدوين العقد في ورقة ثابتة التاريخ يحدد فيها مبلغ الدين المضمون بالرهن أو الحد الأقصى الذي ينهى اليه هذا الدين اذا لم يمكن تحديده وقت الرهن لحالة ترتيبه ضمنا لاعتماد مفتوح أو بفتح حساب جار ، هذا الذي يتطلبه القانون المدني لا يسرى على الرهن التجاري، ذلك انه طبقا للمادة ٧٦ من القانون التجاري بعد تعديلها بالقانون رقم ٦٥٥ لسنة ١٩٥٤ يثبت الرهن الذي يعقد ضمنا لدين تجاري بكافة طرق الاثبات المقبولة في المواد التجارية سواء بالنسبة للمتعاقدين أو للغير ومن ثم فان القانون التجاري يكتفى لنفاذ الرهن في حق الغير انتقال حيازة الشيء المرهون الى الدائن المرتهن أو من يعينه المتعاقدان وفقا للمادة ٧٧ من القانون التجاري ولا يستلزم ثبوت تاريخ عقد الرهن ولا تدوين هذا العقد في أية ورقة ومتى كان لايلزم وجود عقد مكتوب أصلا فان تحديد الدين المضمون وهو ما اشترط القانون المدني اشتمال العقد المكتوب عليه لا يكون لازما للاحتجاج بالرهن على الغير .

(نقض جلسة ١٩٦٦/١٢/٢٩ س ١٧ مج فنى مسدنى ص ٢٠٣٠)

مادة ١١١٨

(١) الأحكام المتعلقة بالآثار التي تترتب على حيازة المنقولات المادية والسندات التي لحاملها تسرى على رهن المنقول .

(٢) وبوجه خاص يكون للمرتهن اذا كان حسن النية ان يتمسك بحقه في الرهن ولو كان الراهن لا يملك التصرف في الشيء المرهون . كما يجوز من جهة أخرى لكل حائز حسن النية ان يتمسك بالحق الذي كسبه على الشيء المرهون ولو كان ذلك لاحقا لتاريخ الرهن .

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل في نصوص القانون المدني بالاقطار العربية المواد التالية :

الليبي ١١٢٢ و ١٠٥١ كويتي .

اللمكرة الايضاحية:

حيازة المنقول بحسن نية تعدل كثيرا من أحكام الرهن ويظهر ذلك بنوع خاص في أمرين : أولهما ان ائذائن قد يرتهن المنقول من غير المالك وهو حسن النية فيترتب له حق الرهن ، لا بمقتضى العقد بل بمقتضى الحيازة والأمر الثانى ان المنقول المرهون حيازة قد يترتب عليه حق عينى آخر لحائز حسن النية فيقدم هذا الحق على حق المرتهن .

(١) اذا كان الشئ المرهون مهددا بالهلاك أو التلف أو نقص القيمة بحيث يخشى ان يصبح غير كاف لضمان حق الدائن ولم يطلب الراهن زده اليه مقابل شئ آخر يقدم بدله جاز للدائن أو للراهن ان يطلب من القاضى الترخيص له فى بيعه بالمزاد العلنى أو بسعره فى البورصة أو السوق.

(٢) ويفصل القاضى فى أمر ايداع الثمن عند الترخيص فى البيع . وينتقل حق الدائن فى هذه الحالة من الشئ الى ثمنه .

#### النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل فى نصوص القانون المدنى بالاقطار العربية المواد التالية :

السورى م ١٠٤٠ واللىبى ١١٣٢ و ١٠٥٢ كويتى و ١٤٨٨ من قانون المعاملات المدنية لدولة الإمارات العربية المتحدة .

#### احكام القضاء:

للحابس اذا خشى على الشئ المحبوس من الهلاك أو التلف أن يحصل على اذن من القضاء فى بيعه طبقا لنص المادة ١١١٩ من القانون المدنى وينتقل حينئذ الحق فى الحبس من الشئ الى ثمنه .

( نقض جلسة ١٥/١٢/١٩٦٦ س ١٧ مج فنى مسدني ص ١٩٢٦ )



م ١١٢٠

### مادة ١١٢٠

يجوز للراهن اذا عرضت فرصة لبيع الشئ المرهون وكان البيع صفقة رابحة ، أن يطلب من القاضى الترخيص فى بيع هذا الشئ ولو كان ذلك قبل حلول أجل الدين ، ويحدد القاضى عند الترخيص شروط البيع ويفصل فى أمر ايداع الثمن .

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل فى نصوص القانون المدنى بالإقطار العربية المواد التالية :

السورى م ١٠٤١ واللىبى ١١٢٤ و١٤٨٩ من قانون المعاملات المدنية لدولة الإمارات العربية المتحدة .

(١) يجوز للدائن المرتهن اذا لم يستوف حقه ان يطلب من القاضى الترخيص له فى بيع الشئ المرهون بالمزاد العلنى أو بسعره فى البورصة أو السوق .

(٢) ويجوز له أيضا ان يطلب من القاضى ان يأمر بتمليك الشئ وفاء للدين على أن يحسب عليه بقيمته بحسب تقدير الخبراء .

النصوص العربية التالية :

هذه المادة تقابل فى نصوص القانون المدنى بالاقطار العربية  
المواد التالية :

السورى م ١٠٤٣ واليبي ١١٢٥ و ١٠٥٣ كويتى .

م ١١٢٢

### مادة ١١٢٢

تسرى الأحكام المتقدمة بالقدر الذى لا تتعارض فيه مع أحكام القوانين التجارية والأحكام الخاصة ببيوت التسليف المرخص لها فى الرهن وأحكام القوانين واللوائح المتعلقة بأحوال خاصة فى رهن المنقول.

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل فى نصوص القانون المدنى بالاقطار العربية المواد التالية :

الليبى ١١٢٦ و ١٤٩٠ من قانون المعاملات المدنية لدولة الإمارات العربية المتحدة .

أحكام القضاء:

متى كان الطاعن قد رهن سنداً اذنيا للبنك تأميناً لقرض وظهر السند المرهون على بياض ونص فى عقد الرهن على تخويله حق تحصيل قيمته دون قيد أو شرط وكان البنك - اعمالا لنص المادة ٨٠ من القانون التجارى وممارسته لحقه المكفول فى عقد القرض - قد قام باخطار المطعون عليه الأول (المدين) بتظهير السند اليه تأميناً للقرض فقام هذا الأخير بالوفاء بقيمة السند قبل ميعاد الاستحقاق . فإن هذا الوفاء يعتبر صحيحاً فى القانون ولا يمنع من ذلك ان يكون الطاعن قد حذر البنك فى اليوم السابق على الوفاء من تحصيل قيمة السند المرهون لأن رهن السند للبنك وتخويله حق تحصيل قيمته يفيد عدم تمسك الراهن بأجل الاستحقاق الذى كان مقرراً لمصلحته ولا يجدى الطاعن فى هذه الحالة تمسكه بالمادتين ١٤٥ ، ١٤٦ من القانون التجارى .

(الطعن رقم ٥٧٢ لسنة ٢٥ ق - جلسة ١٩٦١/٤/٦ )

م ١١٢٢

الوفاء فى فترة الربية بالديون الحالة . جواز الحكم ببطلانه .  
م ٢٢٨ من قانون التجارة . شرطه . أن يلحق بجماعة الدائنين  
ضرر . بيع الدائن المرتهن للبضاعة المرهونه له حيازيا لا يضار منه  
جماعة الدائنين .

الوفاء فى فترة الربية بالديون الحالة وان كان يجوز الحكم ببطلانه  
طبقا لنص المادة ٢٢٨ من قانون التجارة مهما كان مصدر الدين سواء أكان  
تعاقديا أم ناشئا عن فعل ضار وأيا كان تاريخ نشوئه سواء قبل فترة الربية  
أم خلالها ومهما كان الأسلوب الذى اتبعه الدائن للحصول على الوفاء وديا  
كان أم بطريق التنفيذ الجبرى الا أن ذلك مرهون بأن ينجم عن هذا الوفاء  
ضرر لجماعة الدائنين ، أما الوفاء الذى يتم نتيجة بيع الدائن المرتهن -  
الذى ينخرط ضمن جماعة الدائنين - للبضاعة المرهونة حيازيا ، فلا تضار  
منه هذه الجماعة ولا تعود عليها أية مصلحة من ابطاله لأن للدائن المرتهن  
حق الأولوية فى جميع الأحوال على الثمن الناتج عن بيع المال المضمون  
بالرهن .

(الطعن ٤٢٥ لسنة ٤٣ ق - جلسة ١٨/٤/١٩٧٧ ص ٢٨ (٩٧٤)

نظراً لصدور قانون التجارة الجديد رقم ١٧ لسنة ١٩٩٩  
المعدل والذى نشر بالجريدة الرسمية العدد ١٩ مكرر فى  
١٧/٥/١٩٩٩ وقد تضمن أحكاماً خاصة برهن الأوراق المالية  
ونعرض لهذه النصوص وهى المواد من ٣٢٤ حتى ٣٢٨ ويجرى  
نصها على النحو التالى :

مادة (٣٢٤) (١)

تسرى على رهن الأوراق المالية قواعد الرهن التجارى والأحكام التالية .

وقد جاء بالذكر الإيضاحية لهذه المادة،

« عملية رهن الأوراق المالية ، الأسهم والسندات منتشرة لدى البنوك  
وقد نظمها المشروع فى المواد ٣٢٤ حتى ٣٢٨ .

---

(١) لمزيد من التفاصيل راجع الموسوعة التجارية للمؤلف .

م ١١٢٢

فقد صدر هذا التنظيم بقاعدة عامة ، فقضى في المادة ٣٢٤ أن تسرى على رهن الأوراق المالية قواعد الرهن التجارى والأحكام التالية .

**ملاحظات :**

رهن الأوراق المالية أى الأسهم والسندات هى عملية منتشرة لدى البنوك وهى تخضع للقواعد العامة فى الرهن التجارى لكون القروض التى تقدمها البنوك دائما تجارية حسبما ذهب إليه قضاء محكمة النقض ، فتكون الرهون الضامنة لها تجارية دائما .

ومعنى ذلك أن هذا الرهن عقد رضائى يلزم كلا من طرفيه فور إنعقاده بالتزامات معينة ، أهمها إلزام الراهن ، سواء كان هو المدين أو شخصا غيره ، بتسليم الأوراق المرهونة إلى الدائن أو الشخص المتفق على أن يحوزها لحساب الدائن (١) .

ويلزم لنفاذ الرهن على الغير أن يسلم الراهن إلى البنك الورقة المرهونة ذاتها .

#### **مركز البنك المرتهن :**

على البنك أن يحافظ على الأوراق المرهونة المسلمة اليه ويلتزم فى ذلك ببذل عناية الشخص المعتاد (م ١١٠٣ مدنى) أى ما يبذله بنك فى مثل ظروفه (٢٣) . وينشأ عليه ذلك الإلتزام بمقتضى العقد .

وينطبق على رهن الأوراق المالية ما قدمناه من حق المرتهن فى أن يطلب إلى القاضى الترخيص له فى بيعها بسعرها فى البورصة أو السوق إذا كانت مهددة (بالتلف) أو نقص القيمة بحيث يخشى أن تصبح غير كافية لضمان حق البنك ولم يطلب الراهن ردها إليه مقابل شئ آخر يقدم بدلا منها (م ١١١٩ مدنى) .

وكذلك حالة ما إذا عرضت فرصة رابحة لبيع هذه الأوراق المرهونة (م ١١٢٠ مدنى) .

---

(١) راجع الدكتور / على جمال الدين عوض عمليات البنوك من الوجهة القانونية ص ٨٢ وما بعدها .



م ١١٢٢

مادة ( ٣٢٤ )

١ - إذا كان الدائن المرتهن حائزاً للأوراق المرهونة لسبب آخر سابق على الرهن فإنه يعتبر حائزاً لها بوصفه دائناً مرتهناً بمجرد إنشاء الرهن .

٢ - يعتبر الغير الذى عينه المتعاقدان لحيازة الأوراق المرهونة أنه تنازل عن كل حق له فى حبسها لسبب سابق على الرهن ما لم يكن قد احتفظ بهذا الحق عند قبوله حيازة الأوراق المرهونة لحساب الدائن المرتهن .

وجاء بالملذكرة الإيضاحية لهذه المادة،

و إذا كان البنك المرتهن حائزاً من قبل للأوراق المرهونه لسبب آخر سابق على الرهن أنقلبت حيازتها فأعتبر حائزاً للأوراق بوصفه دائناً مرتهناً لها بمجرد إنشاء الرهن وهذا الحكم مرجعه إن شرط نفاذ الرهن فى حق الغير نقل حيازة الشئ المرهون إلى الدائن المرتهن (المادة ٣٢٥ / ١) أو إلى شخص من الغير ، وفى هذه الصورة الأخيرة يعتبر الغير الذى عينه المتعاقدان لحيازة الأوراق المرهونة أنه تنازل عن كل حق له فى حبس الأوراق لسبب سابق على الرهن ، وذلك ما لم يكن قد احتفظ بهذا الحق عند قبوله حيازة الأوراق المرهونة لحساب الدائن المرتهن .

مادة ( ٣٢٦ )

إذا كانت الأوراق المرهونة مقدمة من غير المدين فلا يلتزم مالکها بوفاء الدين المضمون بالرهن الا بوصفه كفيلاً عينياً .

وقد جاء بالملذكرة الإيضاحية لهذه المادة،

و أوردت المادة ٣٢٦ من المشروع حكماً خاصاً بحالة ما تكون الأوراق المرهونة مقدمة من شخص غير المدين فقالت أنه لا يلتزم مالکها بوفاء الدين المضمون بالرهن إلا بوصفه كفيلاً عينياً ، وهذا حكم القواعد العامة .

إذا لم تكن القيمة الكاملة للورقة المالية المرهونة قد دفعت وقت تقديمها للرهن وجب على المدين - إذا طُلب بالجزء غير المدفوع - أن يقدم إلى الدائن المرتهن النقود اللازمة للوفاء بهذا الجزء قبل ميعاد استحقاقه بيومين على الأقل والا جاز للدائن المرتهن أن يطلب بيع الورقة باتباع الاجراءات المنصوص عليها في المادة ١٢٦ من هذا القانون ثم يدفع من الثمن الناتج من البيع الجزء غير المدفوع من قيمة الورقة وينتقل الرهن الى الباقي من الثمن .

وقد جاء بالمذكرة الإيضاحية لهذه المادة:

« عرضت المادة ٣٢٧ من المشروع لحالة ما إذا لم تكن القيمة الكاملة للورقة المالية قد دفعت وقت تقديمها للرهن ، أى كانت سهماً أو مثلاً وكان جزء من ثمنه لا يزال مستحقاً فى ذمة الراهن فيجب على المدين الراهن إذا طُلب بالجزء غير المدفوع - أن يقدم إلى الدائن المرتهن النقود اللازمة للوفاء بهذا الجزء قبل ميعاد استحقاقه بيومين على الأقل ، ورتبت على ذلك جزاء هو أنه يجوز للدائن المرتهن أن يطلب بيع الورقة بإتباع الإجراءات المنصوص عليها فى المادة ٤٧٢ من هذا المشروع .

ثم يدفع من الثمن الناتج من البيع الجزء غير المدفوع من قيمة الورقة وينتقل الرهن إلى الباقي من الثمن .

يبقى امتياز الدائن المرتهن قائماً بمرتبه فيما بين المتعاقدين وبالنسبة إلى الغير على عائد الورقة المرهونة وملحقاتها وعلى قيمتها عند استهلاكها وعلى الأوراق التى تستبدل بها .

وقد جاء بالمذكرة الإيضاحية لهذه المادة:

« ختمت المادة ٣٢٨ من المشروع هذا الجزء بحكم خاص بامتياز الدائن المرتهن ، وقالت يبقى امتياز الدائن المرتهن قائماً بمرتبه فيما بين المتعاقدين وبالنسبة الى الغير على ارباح الورقة المرهونة او فوائدها أو قيمتها عند إستهلاكها وعلى الأوراق التى تستبدل بها . »

م ١١٢٣

### ٣ - رهن الدين

#### مادة ١١٢٣

(١) لا يكون رهن الدين نافذا في حق المدين الا باعلان هذا الرهن اليه أو بقبوله له وفقا للمادة ٣٠٥ .

(٢) ولا يكون نافذا في حق الغير الا بحيازة المرتهن لسند الدين المرهون وتحسب للرهن مرتبته من التاريخ الثابت للاعلان أو القبول .

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل في نصوص القانون المدني بالاقطار العربية المواد التالية :

السوري م ١٠٤٧ والليبي ١١٢٧ والعراقي ١٣٥٤ و ١٠٥٤ كويتي و ١٤٩٢ من قانون المعاملات المدنية لدولة الإمارات العربية المتحدة .

اللمكرة الايضاحية:

يقع الرهن الحيازي على الدين باعتباره منقولا ، غير ان الرهن في هذه الحالة تتحور بعض أحكامه بما يتفق مع طبيعة الدين . فمن ناحية انعقاد الرهن ونفاذه يكون رهن الدين بايجاب وقبول من الراهن والمرتهن ، ولكنه لا ينفذ في حق المدين الراهن الا باعلانه أو قبوله كما هو الأمر في حوالة الدين، ولا يكون الرهن نافذا في حق الغير الا بحيازة المرتهن للدين ، ويكون ذلك بحيازة سند الدين ، وتحسب مرتبة الرهن بالتاريخ الثابت للاعلان أو القبول .... وتعتبر السندات لحاملها كالمنقولات المادية ، وتجري عليها أحكام هذه المنقولات .

م ١١٢٤

### مادة ١١٢٤

السندات الإسمية والسندات الأذنية يتم رهنها بالطريقة الخاصة التي رسمها القانون لحالة هذه السندات على أن يذكر ان الحوالة قد تمت على سبيل الرهن ، ويتم الرهن دون حاجة الى اعلان .

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل في نصوص القانون المدني بالاقطار العربية  
المزاد التالية :

السوري م ١٠٤٧ والليبي ١١٢٨ والعراقي ١٣٥٥ و١٤٩٣  
من قانون المعاملات المدنية لدولة الإمارات العربية المتحدة .

م ١١٢٥

### مادة ١١٢٥

إذا كان الدين غير قابل للحوالة أو للحجز فلا يجوز رهنه .

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل في نصوص القانون المدني بالاقطار العربية المواد التالية :

الليبي ١١٢٩ والعراقي ١٣٥٥ و ١٤٩٤ من قانون المعاملات المدنية لدولة الإمارات العربية المتحدة .



م ١١٢٦

### مادة ١١٢٦

(١) للدائن المرتهن ان يستولى على الفوائد المستحقة عن الدين المرهون والتي تحمل بعد الرهن ، وكذلك له أن يستولى على كل الاستحقاقات الدورية التي لهذا الدين على أن يخصم ما يستولى عليه من المصروفات ثم من الفوائد ثم من أصل الدين المضمون بالرهن ، كل هذا ما لم يتفق على غيره .

(٢) ويلتزم الدائن المرتهن بالمحافظة على الدين المرهون فإذا كان له ان يقتضى شيئاً من هذا الدين دون تدخل من الراهن ، كان عليه ان يقتضيه في الزمان والمكان المعينين للاستيفاء وأن يبادر باخطار الراهن بذلك .

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل في نصوص القانون المدني بالاقطار العربية المواد التالية :

السوري م ١٠٤٨ والليبي ١١٣٠ والعراقي ١٤٩٥ وقانون المعاملات المدنية لدولة الإمارات العربية المتحدة ١٤٩٥ ، ١٤٩٦ .

المذكورة الايضاحية:

التزامات الراهن والمرتهن في رهن الدين هي نفس التزاماتهما في رهن الأشياء الأخرى ، فيجب على الراهن ان يسلم سند الدين وأن يرتب حق الرهن وأن يضمه ، ويلزم المرتهن ان يحافظ على الدين فيقطع التقادم ويقيّد رهنا يضمن الدين المرهون ويجدد القيد ويقتضى الدين في الزمان والمكان المحددين ويبادر باخطار الراهن بذلك ، وللمرتهن ان يقبض غلة الدين فيستولى على الفوائد التي تحمل بعد الرهن وعلى كل الاستحقاقات الدورية الأخرى ، ويخصم ذلك مما هو مستحق له بالترتيب الذي تقدم ذكره وفقاً للمادة ١١٠٤ ، ويلزم المرتهن أيضاً برد الدين « أو سنده اذا كان لم يحل بعد استيفاء حقه » .

م ١١٢٧

### مادة ١١٢٧

يجوز للمدين في الدين المرهون ان يتمسك قبل الدائن المرتهن بأوجه الدفع المتعلقة بصحة الحق المضمون بالرهن ، وكذلك بأوجه الدفع التي تكون له هو قبل دائنه الأصلي ، كل ذلك بالقدر الذي يجوز فيه للمدين في حالة الحوالة ان يتمسك بهذه الدفع قبل المحال اليه .

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل في نصوص القانون المدني بالاقطار العربية المواد التالية :

السوري م ١٠٥٢ والليبي ١١٣١ والعراقي ١٣٥٨ و ١٠٥٨ كويتي و ١٤٩٧ من قانون المعاملات المدنية لدولة الإمارات العربية المتحدة .

المنكرة الايضاحية:

للمدين في الدين المرهون ان يتمسك قبل الدائن المرتهن بأوجه الدفع المتعلقة بصحة الحق المضمون بالرهن ، فلو كان العقد الذي نشأ عنه هذا الحق باطلا كان الرهن باطلا كذلك ، وللمدين ان يتمسك بالبطلان قبل الدائن المرتهن ، وكذلك لو كان هذا الحق قد انقضى بأي سبب من أسباب انقضاء الحقوق فللمدين ان يتمسك قبل الدائن المرتهن بأن الحق المضمون بالرهن نفسه قد انقضى تبعا لانقضاء الحق ، وهذا تطبيق للقاعدة التي تقضي بأن المدين في الحوالة يجوز له أن يحتج بالدفع الخاصة بالمحال اليه وحده . وللمدين في الدين المرهون كذلك أن يتمسك قبل الدائن المرتهن بأوجه الدفع التي له قبل الدائن الأصلي ، فلو كان العقد الذي نشأ عنه الدين المرهون باطلا ، كان للمدين ان يتمسك بهذا البطلان قبل الدائن المرتهن بالقدر الذي يجوز له قبل الدائن الأصلي ، وهذا أيضا تطبيق للقاعدة التي تقضي بأن الدين في الحوالة يجوز ان يحتج على المحال اليه بالدفع التي له وقت نقاء الحوالة في حقه و راجع المادة ٣٩٧ .

م ١١٢٨

### مادة ١١٢٨

(١) اذا حل الدين المرهون قبل حلول الدين المضمون بالرهن ، فلا يجوز للمدين ان يوفى الدين الا للمرتتهن والراهن معا ، ولكل من هذين ان يطلب الى المدين ايداع ما يؤديه ، وينتقل حق الرهن الى ماتم ايداعه .

(٢) وعلى المرتتهن والراهن ان يتعاونوا على استغلال مآداه المدين ، وأن يكون ذلك على أنفع الوجوه للراهن دون ان يكون فيه ضرر للدائن المرتتهن ، مع المبادرة الى انشاء رهن جديد لمصلحة هذا الدائن .

النصوص العربية المقابلة :

هذه المادة تقابل في نصوص القانون المدني بالاقطار العربية المواد التالية :

الليبي ١١٣٢ والعراقي ١٣٥٩ و١٠٥٩ كويتي و١٤٩٨ من قانون المعاملات المدنية لدولة الإمارات العربية المتحدة .

المذكورة الايضاحية :

اذا حل الدين المرهون قبل حلول الحق المضمون ، فلا يقبض الدين الا الراهن والمرتتهن معا ، ولا يجوز للمرتتهن ان يستقل بقبضه ، لأن الحياة لا تثبت له الا على دين في الذمة ، ويجوز لأى منهما أن يطلب من المدين ان يودع ما يؤديه عند أمين يتفقان عليه ويصح ان يكون احدهما وينتقل حق الرهن الى ما أداه المدين ، فان كان المودع مبلغا من النقود وجب ان يتعاون الراهن والمرتتهن في استغلاله على خير وجه ، دون أن يكون في ذلك ضرر بالدائن المرتتهن كأن يستغل لآجال طويلة يصعب معها ان يصفى في الوقت الملائم لهذا الدائن ، فاذا رأى ان يكون الاستغلال بشراء عين وجب على الراهن ان ينشئ رهنا جديدا على هذه العين لمصلحة المرتتهن .

م ١١٢٩

### مادة ١١٢٩

إذا أصبح كل من الدين المرهون والدين المضمون بالرهن مستحق الأداء ، جاز للدائن المرتهن إذا لم يستوف حقه ، أن يقبض من الدين المرهون ما يكون مستحقاً له أو أن يطلب بيع هذا الدين أو تملكه وفقاً للمادة ١١٢١ الفقرة الثانية .

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل في نصوص القانون المدني بالاقطار العربية المواد التالية :

السوري م ١٠٤٩ والليبي ١١٣٣ والعراقي ١٣٦٠ و ١٠٦٠ كويتي و ١٤٩٩ من قانون المعاملات المدنية لدولة الإمارات العربية المتحدة .

ملاحظة:

كما سبق أن ذكرنا أنه قد صدر قانون التجارة الجديد ١٧ لسنة ١٩٩٩ وتضمن في الفصل الثالث أحكاماً خاصة بالرهن التجاري ونورد هذه الأحكام معلقين عليها لأهميتها .

مادة (١١٩)

مع مراعاة الأحكام التي تنظم أنواعاً خاصة من الرهن التجاري تسري أحكام هذا الفصل على كل رهن يتقرر على مال منقول ضماناً لدين يعتبر تجارياً بالنسبة الى المدين .

وجاء بالذكر الإيضاحية لهذه المادة:

« استهل المشروع هذا الفصل بالمادة ١١٩ التي تعرف الرهن التجاري ولا يختلف هذا التعريف عن ذلك الذي تنص عليه المادة ٧٦ من التقنين القائم بعد تعديلها بمقتضى القانون رقم ٦٥٥ لسنة ١٩٥٤ وفقاً للتفسير

م ١١٢٩

الراجع فى الفقه المصرى ، ويعتبر الرهن تجارياً إذا ورد على منقول ضماناً  
لدين يعتبر تجارياً بالنسبة إلى المدين دون إعتبار لطبيعة الدين بالنسبة  
للدائن .

مادة (١٢٠)

١ - يشترط لنفاذ الرهن فى حق الغير أن تنتقل حيازة الشئ المرهون الى  
الدائن المرتهن أو إلى عدل يعينه المتعاقدان وأن يبقى الشئ المرهون  
فى حيازة من تسلمه منهما حتى انقضاء الرهن .

٢ - يكون الدائن المرتهن أو العدل حائزاً للشئ المرهون فى الحالات  
الآتية :

أ - إذا وضع تحت تصرفه بكيفية تحمل الغير على الاعتقاد أن الشئ  
صار فى حراسته .

ب - إذا تسلم صكاً يمثل الشئ المرهون ويعطى حائزه دون غيره  
حق تسلمه .

٣ - تنتقل حيازة الحقوق بتسليم الصكوك الثابتة فيها . وإذا كان الصك  
مودعاً عند الغير اعتبر تسليم إيصال الإيداع بمثابة تسليم الصك  
ذاته بشرط أن يكون الصك معيناً فى الإيصال تعييناً نائياً للجهة  
وأن يرضى المودع عنده بحيازة الصك لحساب الدائن المرتهن ، وفى  
هذه الحالة يعتبر المودع عنده قد تخلص عن كل حق له فى حبس  
الصك لحسابه لسبب سابق على الرهن ما لم يكن قد احتفظ بهذا  
الحق عند قبوله حيازة الصك لحساب الدائن المرتهن .

وجاء بالمذكورة الإيضاحية لهذه المادة:

وكذلك أعاد المشروع تقنين أحكام القانون التجارى القائم فيما يتعلق  
بشروط نفاذ الرهن فى حق الغير ، فإشترط لذلك أن تنتقل حيازة الشئ  
المرهون إلى الدائن أو إلى شخص ثالث عدل يعينه المتعاقدان بما يعنيه ذلك



م ١١٢٩

من ضرورة إتفاق المدين الراهن والدائن المرتهن عليه ، وأن يبقى الشيء المرهون في حيازة من تسلمه منهما حتى إنقضاء الرهن (مادة ١٢٠/١) ولا يشترط لنفاذ الرهن في حق الغير أن يكون مكتوباً ، وإذا دون الرهن كتابة فلا يشترط أن تكون الورقة المدونة فيها ثابتة التاريخ (مادة ١٢٢/١) وذلك على خلاف ما تقضى به القواعد العامة في القانون المدني فيما يتعلق بالرهن الحيازي للمنتقل .

وتنتقل حيازة المنقول المادى إلى الدائن أو العدل إما بشكل مادى بوضع المنقول تحت تصرفه بكيفية من شأنها أن تخلق وضعاً ظاهراً يحمل الغير على الاعتماد بأن الشيء صار في حراسته أو بشكل رمزى إذا تسلم أى منهما صكاً يمثل الشيء المرهون ويعطى حائزه دون غيره حق تسلمه .

أما الحقوق فتنتقل حيازتها بتسليم الصكوك الثابتة فيها أو بتسليم إيصال الإيداع إذا كان الصك مودعاً لدى الغير ، بشرط أن يكون الصك معيناً في الإيصال تعييناً نافياً للجهالة وأن يرضى المودع لديه بحيازة الصك لحساب الدائن ، ولا يكون للمودع لديه في هذه الحالة أن يحبس الصك لحسابه لأى سبب سابق على الرهن إلا إذا كان يحتفظ لنفسه بهذا الحق عند قبوله حيازة الصك لصالح الدائن المرتهن .

مادة (١٢١)

- ١ - يتم رهن الحقوق الثابتة في الصكوك الإسمية بحوالة يذكر فيها أنها على سبيل الرهن وتفيد في دفاتر الجهة التى أصدرت الصك .
- ٢ - ويتم رهن الحقوق الثابتة في الصكوك لأمر بتظهير يذكر فيه أنه للرهن أو أية عبارة أخرى تفيد ذلك .
- ٣ - ويكون الرهن المشار إليه في الفقرتين السابقتين نافذاً في حق المدين دون حاجة إلى إعلانه بالرهن أو قبوله .

وجاء بالمذكرة الإيضاحية لهذه المادة:

« تبين المادة ١٢١ الطريقة التي يتم بها رهن الحقوق الثابتة في صكوك إسمية أو إذنية ، ولا يختلف الحكم في هذا الشأن عما هو عليه في ظل التقنين القائم .

ويتم رهن الصكوك الإسمية كالأسهم أو السندات التي تصدرها الشركات ، بحوالة مكتوبة يذكر فيها أنها على سبيل الرهن أو ضمان على أن تقيد هذه الحوالة في دفاتر الجهة التي أصدرت الصك .

فإذا كان الصك إذنياً فإن رهنه يتم بتظهيره تظهيراً تأمينياً ، أى بتظهير يذكر فيه أن القيمة للضمان أو القيمة للرهن أو أى بيان آخر يفيد الرهن .

ويكون الرهن في هاتين الحالتين نافذاً في حق المدين دون حاجة إلى إعلانه بالرهن أو قبوله .

ولم يتعرض المشروع لرهن الديون ، تاركاً أمر تنظيمه للقواعد العامة وهذا هو الوضع في ظل التقنين القائم الذي أحال صراحة في هذا الشأن إلى أحكام القانون المدني .»

مادة (١٢٢)

١ - مع مراعاة الأحكام المنصوص عليها في المادة السابقة لا يشترط لنفاذ الرهن التجارى في حق الذير أن يكون مكتوباً أو أن تكون الورقة التي يدون فيها الرهن ثابتة التاريخ .

٢ - ويجوز إثبات الرهن التجارى فيما بين المتعاقدين وبالنسبة إلى الغير بكافة طرق الإثبات أياً كانت قيمة الدين المضمون بالرهن .

وجاء بالمذكرة الإيضاحية لهذه المادة:

« فيما يتعلق بإثبات الرهن التجارى فقد جاءت أحكام المشروع مطابقة لأحكام التقنين القائم ، حيث أجازت الفقرة الثانية من المادة ١٢٢

م ١١٢٩

إثبات الرهن التجارى فيما بين المتعاقدين وبالنسبة إلى الغير بكافة طرق الإثبات أيا كانت قيمة الدين المضمون بالرهن وأيا كانت طبيعة هذا الدين بالنسبة إلى الدائن.»

مادة (١٢٣)

على الدائن المرتهن أن يسلم المدين - إذا طلب منه ذلك - إيصالاً يبين فيه ماهية الشئ المرهون ونوعه ومقداره وغير ذلك من الصفات المميزة له .

وجاء بالملذكرة الإيضاحية لهذه المادة:

« واستحدثت المادة ١٢٣ من المشروع حكماً جديداً بمقتضاه يلتزم الدائن بأن يسلم إلى المدين إذا طلب ذلك ، إيصالاً يتضمن بياناً بالصفات الأساسية المميزة للشئ المرهون بحيث يمكن للمدين الراهن أن يستخدمه عند الضرورة كأداة للإثبات إذا شجر نزاع حول مدى تنفيذ الدائن المرتهن لالتزامه بالمحافظة على الشئ المرهون ورده .»

أنشكاه القضاء :

متى كان الطاعن قد رهن سنداً إذنيّاً للبنك تأميناً لقرض وظهر السند المرهون على بياض ونص في عقد الرهن على تخويله حق تحصيل قيمته دون قيد أو شرط وكان البنك إعمالاً لنص المادة ٨٠ من القانون التجارى وممارسته لحقه المكفول فى عقد القرض قد قام بإخطار المطعون عليه الأول (المدين) بتظهير السند إليه تأميناً للقرض فقام هذا الأخير بالوفاء بقيمة السند قبل ميعاد الإستحقاق فإن هذا الوفاء يعتبر صحيحاً فى القانون ولا يمنع من ذلك أن يكون الطاعن قد حذر البنك فى اليوم السابق على الوفاء من تحصيل قيمة السند المرهون لأن رهن السند للبنك وتخويله حق تحصيل قيمته يفيد عدم تمسك الراهن بأجل الإستحقاق الذى كان مقرراً لمصلحته ولا يجدى الطاعن فى هذه الحالة تمسكه بالمادتين ١٤٥، ١٤٦ من القانون التجارى .

(الطعن رقم ٥٧٢ لسنة ٢٥ ق - جلسة ١٩٦١/٤/٦ من ١٢ ص ٣٥٣)

م ١١٢٩

إن ما يتطلبه القانون مدنى نفاذ الرهن الحيازى للمنتقول فى حق الغير من تدوين العقد فى ورقة ثابتة التاريخ يحدد فيها مبلغ الدين المضمون بالرهن أو الحد الأقصى الذى ينتهى إليه هذا الدين إذا لم يمكن تحديده وقت الرهن كحالة ترتيبه ضماناً لإعتماد مفتوح أو بفتح حساب جار ، هذا الذى يتطلبه القانون المدنى لا يسرى على الرهن التجارى ذلك أنه طبقاً للمادة ٧٦ من القانون التجارى بعد تعديلها بالقانون رقم ٦٥٥ لسنة ١٩٥٤ يثبت الرهن الذى يعقد ضماناً لدين تجارى بكافة طرق الإثبات المقبولة فى المواد التجارية سواء بالنسبة للمتعاقدين أو للغير ومن ثم فإن القانون التجارى يكتفى بنفاذ الرهن فى حق الغير بانتقال حيازة الشئ المرهون إلى الدائن المرتهن أو من يعينه المتعاقدان وفقاً للمادة ٧٧ من القانون التجارى ولا يستلزم ثبوت تاريخ عقد الرهن ولا تدوين هذا العقد فى أية ورقة ، ومتى كان لا يلزم وجود عقد مكتوب أصلاً فإن تحديد الدين المضمون وهو ما اشترط القانون المدنى إشتمال العقد المكتوب عليه لا يكون لازماً للاحتجاج بالرهن على الغير ، يؤكد ذلك ما جاء بالمذكرة الإيضاحية للقانون رقم ٦٥٥ لسنة ١٩٥٤ ومن ثم فإن الرهن التجارى للمنتقول يكون صحيحاً ويحكم به على الغير ولو ترتب لضمان جميع الديون التجارية التى للدائن المرتهن فى ذمة المدين الراهن بغير تحديد لها وفى هذه الحالة يكون لقاضى الموضوع السلطة التامة فى تقدير ما إذا كانت إرادة المتعاقدين قد إتجهت إلى تخصيص المال المرهون لضمان الديون التجارية التى كانت قائمة فعلاً فى ذمة المدين وقت ترتيب الرهن فحسب أو أن الضمان يشمل أيضاً الديون المستقبلية .

( الطعن ٣١٧ لسنة ٣٢٢ق- جلسة ١٩٦٦/١٢/٢٩ س ١٧ ص ٢٠٣٠ )

إن المادة ٨٠ من قانون التجارة إذ نصت على أن : تحصيل قيمة الأوراق التجارية المرهونة تكون بمعرفة الدائن المرتهن لها ، فإن مؤدى هذا النص أن الدائن المرتهن يلتزم قانوناً قبل الراهن بالمحافظة على الشئ المرهون وبتحصيل قيمة الورقة فى ميعاد الإستحقاق .

( الطعن ٢٧٥ لسنة ٣٢٤ق - جلسة ١٩٦٨/٣/٥ س ١٩ ص ٥١٠ )



م ١١٢٩

### الكفالة فى عقد فتح الإعتماد :

الكفالة فى عقد فتح الإعتماد ، لا تضمن إلا إلتزامات العميل الناشئة عن تنفيذ هذا العقد وحده ، ولا تمتد إلى الإلتزامات التى تنشأ فى ذمته قبل فتح الإعتماد أو بعده أو مخالفة لشروطه .

(الطعن رقم ٢٠٨ لسنة ٣٧ق - جلسة ١٩٧٢/٢/٢٩ س ٢٣ ص ٢٦٨)

إذا كان الحكم المطعون فيه لم يستظهر أن العقد الذى كفله الكفيل قد أجاز لأى من الدائن أو المدين إجراء تحويل لديون من إعتمادات أخرى إلى ذلك العقد المكفول ولم تستجب المحكمة إلى ما تمسك به الكفيل من إلزام الدائن بتقديم حساب بالمبالغ التى سحبها المدين من الإعتماد المكفول أو ندب خبير لبيان ذلك ، فإن الحكم يكون معيبا بالخطأ فى تطبيق القانون والقصور فى التسبيب .

(الطعن رقم ٢٠٨ لسنة ٣٧ق - جلسة ١٩٧٢/٢/٢٩ س ٢٣ ص ٢٦٨)

بالرجوع إلى الأمر العالى الصادر فى ٢٣ مارس سنة ١٩٠١ بشأن سير البيوتات المالية المشتغلة بتسليف النقود على رهونات والتعديلات التى أدخلت عليه ، ومن قبله الأمر العالى الصادر فى ١٢/٢٤/١٩٠٠ بين أن الشارع وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة نظم أوضاع عملية تسليف النقود على رهونات وشروطها وأحكامها على أنها تصرف قانونى مركب ومن طبيعة خاصة لا تحتل التجزئة ومن ثم فإنه لا يحصل عليها سوى رسم دمغة إتساع واحد ، وإذا خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وطبق المادة الخامسة من القانون رقم ٢٢٤ لسنة ١٩٥١ على المحررات موضوع الدعوى على أساس إعتبار عملية التسليف على « رهونات تشمل عقدين يستحق كل منهما رسم دمغة إتساع » فإنه يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون .

(الطعن رقم ٤٢٠ لسنة ٣٥ق - جلسة ١٩٧٣/٢/٢٨ س ٢٤ ص ٣٦٣)

متى كان الإتفاق قد تم بين المطعون عليها الثانية والبنك الطاعن على فتح إعتماد مستندى لصالح المطعون عليها الأولى ، إلتزم الطاعن بمقتضاه



م ١١٢٩

أن يضع المبالغ التي عدتها مطعون عليها الثانية تحت تصرف المطعون عليها الأولى مقابل رهن البضاعة المباعة منها للمطعون عليها الثانية وكانت المطعون عليها الأولى قد قبلت تنفيذ هذا الإتفاق بإصدارها الأذن الممثلة للبضاعة والتي تضمنت أمر مخازنها بتسليم البضائع المبينة بها للطاعن ، فإنها تكون ملزمة بتنفيذ ما تضمنه فتح الإعتماد من شروط وتعليمات ، من بينها رهن البضاعة موضوع الأذن لصالح الطاعن كضمان لقيام المطعون عليها الثانية بسداد قيمة الإعتماد ، التي لها إستلام البضاعة إذ ما سددت قيمتها وإلا ظل الطاعن حابسا لها ، وتسلم البضاعة بمقتضاها ، واستوفى قيمة الإعتماد من ثمنها قبل أى دائن آخر سواء كان دائما متأخرا فى الترتيب ، وذلك بطلب بيعها بالكيفية المبينة بالقانون. وإذا كانت المطعون عليها الأولى قد أضاعت على الطاعن حقه فى حبس البضاعة المرهونة والتقدم على غيره من الدائنين بتسليمها البضاعة للمطعون عليها الثانية رغم تعهداتها فى الأذن الصادرة فيها بتسليم البضاعة إليه ، مما يجعلها مسئولة عن مقابل ماضع من الرهن الضامن للوفاء بالدين أو مابقى منه ، وكان ما تضمنته طلبات فتح الإعتماد من سقوط مسئولية المطعون عليها الأولى عند سحب البضاعة بمعرفة المطعون عليها الثانية أو تسليمها إليها بمخازنها قاصراً على مسئوليتيها الناشئة عن السرقة أو الحريق ولا يعفيها من تنفيذ شروط وتعليمات فتح الإعتماد ، فإن الحكم المطعون فيه إذ خالف هذا النظر ورتب على تسليم المطعون عليها الأولى البضاعة للمطعون عليها الثانية قبل حصولها على الأذن الممثلة لها والمرهونة لدى الطاعن سقوط مسئوليتها بمقولة أن الطاعن قد أعطى للمطعون عليها الثانية حق سحب البضائع بمعرفتها أخذا بما جاء بطلبات فتح الإعتماد عن مسئوليتها فى حالة السرقة أو الحريق ، فإنه يكون قد خالف القانون وأخطأ فى تطبيقه وتأويله .

(الطعن رقم ٥٠٠ ق لسنة ٣٧ ق - جلسة ١٩٧٣/٥/١٧ من ٢٤ ص ٧٦٦)

لما كان يبين مما قرره الحكم أنه أسس قضاءه بالتعويض على أن البنك الطاعن قد وقع منه خطأ يستوجب مسئوليته ببيعه الغلال المرهونه لديه

م ١١٢٩

دون إتباع ماتقضى به المادة ٧٨ من قانون التجارة من وجوب التنبيه على المدين بوفاء الدين قبل إصدار إذن من القاضى بالبيع ، ولم يؤسس الحكم قضاءه بالمسئولية على مجرد إمتناع البنك الطاعن فى طعنه - فإن النعى على الحكم المطعون فيه بمخالفة القانون والخطأ فى تطبيقه يكون غير صحيح .

(الطعن رقم ٢٢٩ لسنة ٣٨ ق - جلسة ١٩٧٣/٦/١٩ من ٢٤ ص ٩٤٠)

كفالة الإلتزامات الناشئة عن الحساب الجارى هى كفالة لدين مستقبل لا يتعين مقداره إلا عند قفل الحساب وتصفيته وإستخراج الرصيد ، ومن ثم فلا تصح هذه الكفالة - وفقاً لنص المادة ٧٧٨ من القانون المدنى - إلا إذا حدد الطرفان مقدماً فى عقد الكفالة قدر الدين الذى يضمنه الكفيل وإذا كان الحكم المطعون فيه قد إلتزم هذا النظر فى قضائه وإنتهى إلى أن العقد المبرم بين الطرفين قد تضمن كفالة المدين فى التوريد فى حدود المبلغ الذى تسلمه وقد ورد المدين أقطاناً تزيد قيمتها على هذا المبلغ ، ولم يتضمن العقد تحديداً لأى مبلغ يكفله المطعون ضده عن رصيد الحساب الجارى للعمليات الأخرى مما يجعله غير مسئول عن كفالة هذا الرصيد ، فإنه لا يكون قد خالف القانون أو أخطأ فى تطبيقه .

(الطعن رقم ٦٩٠ لسنة ٤٠ ق - جلسة ١٩٧٦/٣/١٥ من ٢٧ ص ٦٣٧)

النص فى المادة ١٠٩٦ من التقنين المدنى على أن « الرهن الحيازى عقد به يلتزم شخص ، ضماناً لدين عليه ، أو على غيره بأن يسلم إلى الدائن أو إلى أجنبى يعينه المتعاقدان شيئاً يرتب عليه للدائن حقاً عينياً يخوله حبس الشئ لحين إستيفاء الدين ، وأن يتقدم الدائن العاديين والدائنين التالين له فى المرتبة فى إقتضاء حقه من ثمن هذا الشئ فى أى يد يكون ، يدل على أن الرهن الحيازى عقد تابع يستلزم وجود إلتزام أصلى يضمنه ويتبعه فى وجوده وإنقضائه وأوصافه فإذا كان الإلتزام الأصلى تجارياً اعتبر الرهن عملاً تجارياً ، ولما كان من المقرر أن جميع أعمال البنوك تعتبر أعمالاً تجارية طبقاً لنص الفقرتين ٤ ، ٥ من المادة الثانية من قانون

م ١١٢٩

التجارة ولو تمت بصفة منفردة أو لصالح شخص غير تاجر و كان فتح الإعتماد هو عقد يتم بين البنك وعميل يتعهد فيه البنك بوضع مبلغ معين تحت تصرف العميل خلال مدة معينة فيكون لهذا الأخير حق سحبه كله أو بعضه بالكيفية التي يراها فإذا كان الإعتماد مصحوبا برهن حيازي لضمان رد المبالغ التي يسحبها العميل من الإعتماد المفتوح لصالحه إعتبر الرهن في هذه الحالة عملاً تجارياً لا يسرى عليه ما يتطلبه القانون المدني من إجراءات لنفاذه في حق الغير بل يجوز إثباته بكافة طرق الإثبات سواء بالنسبة للمتعاقدين أو بالنسبة للغير ذلك أنه طبقاً للمادة ٧٦ من القانون التجاري بعد تعديلها بالقانون رقم ٦٥٥ لسنة ١٩٥٤ يثبت الرهن الذي يعقد ضماناً لدين تجارى بكافة طرق الإثبات المقبولة في المواد التجارية سواء بالنسبة للمتعاقدين أو الغير ومن ثم فإن القانون التجاري يكفى لنفاذ الرهن في حق الغير بإنتقال حيازة الشيء المرهون إلى الدائن المرتهن أو من يعينه المتعاقدان وفقاً لما تقضى به المادة ٧٧ من قانون التجارة ، ولا يستلزم ثبوت تاريخ عقد الرهن ولا تدوين هذا العقد في أية ورقة .

(الطعن رقم ٦٩٢ لسنة ٤٩ق - جلسة ٢٨/٣/١٩٨٣ س ٣٤ ص ٨٢٥)

متى انتقلت حيازة العين المرهونة إلى الدائن المرتهن أمكنه حبسها إلى حين إستيفاء حقه فإذا هلك أو تلفت لأي سبب وترتب على الهلاك أو التلف إن إستحق حق آخر انتقل الرهن إلى هذا الحق تطبيقاً لنظرية الحلول العينية التي نصت عليها المادة ١٠٥٩ من القانون المدني ، ولا محل لما تشير الطاعنه من أن الحق في الحلول يقتضى تتبع الثمن الذي دفعته للمدين الراهن ، لأن المقصود بالتتبع هو التتبع القانوني أى سلطة الدائن المرتهن في تعقب المال المرهون أينما إستقرت ملكيته للتنفيذ عليه وإستيفاء الدين .

(الطعن رقم ٦٩٢ لسنة ٤٩ق - جلسة ٢٨/٣/١٩٨٣ س ٣٤ ص ٨٢٥)

لما كان الثابت في الدعوى أن الدائن المرتهن - البنك المطعون ضده - استأجر من المدين الراهن - الطاعن - حجرة بمصنعه لحفظ



م ١١٢٩

البضاعة محل عقد الرهن المبرم بينهما ضمانا للوفاء بالقرض ، ونص في عقد الإيجار على عدم مسئولية المطعون ضده « بأى حال من الأحوال عما يلحق البضائع المودعة بالأماكن المؤجرة من سرقة أو تبيد أو تلف أو فساد أو نقص فيها أو فى وزنها أو أطوالها مهما يكن قيمته أو سببه ويتحمل بكل ذلك الطرف الأول الطاعن وحده » وكان إلزام الطاعن هذا لا ينقضى بتوقيع الحجز على هذه البضاعة المودعة بالعين المذكورة مع بقائها بها، ومن ثم فإن الاتفاق على عدم مسئولية المطعون ضده عن سرقة هذه البضاعة وتحمل الطاعن لقيمتها يظل ساريا رغم توقيع الأولى الحجز الإدارى المذكور ، ويبقى الطاعن وحده مسئولا عن فقدانها ، لأن حيازتها كانت ومن قبل ذلك الحجز للبنك المطعون ضده بمقتضى عقد الرهن كما لا يغير من إنتفاء مسئوليته الحكم نهائيا ببراءة الطاعن من تهمة سرقة تلك البضاعة ذلك أن حجية الحكم الجنائى قاصرة على مدى ثبوت الفعل الجنائى بالنسبة للطاعن ، ولا يمتد أثرها إلى مايتصل بمسئولية المطعون ضده التقصيرية فى الفترة اللاحقة على توقيع الحجز ، وإذ إنتهى الحكم المطعون فيه إلى أنه لا محل لإلزام الأخير بالفرق بين قيمة البضاعة ومقدار الدين فى ضوء مانص عليه فى عقد الإيجار ولعدم ثبوت توافر خطأ ما فى حقه وهو مايكفى لحمل قضائه وينطوى على الرد الضمنى المسقط لدفاع الطاعن ، فإن النعى عليه بمخالفة القانون والقصور والفساد فى الإستدلال لا يعدو أن يكون فى حقيقته جدلا موضوعيا فيما لمحكمة الموضوع من فهم الواقع فى الدعوى وتقدير الأدلة فيها مما لا يجوز إثارته أمام محكمة النقض.

(الطعن رقم ٩٠٣ لسنة ٥٢ ق - جلسة ١٩٨٨/١١/٧) (١)

**عدم جواز رهن المحل التجارى لغير البنوك أو بيوت التسليف،**

مفاد مانصت عليه المادة الثامنة من القانون رقم ١١ لسنة ١٩٤٠ الخاص ببيع المحال التجارية ورهنها من أنه ، يجوز بالشروط المقررة فى القانون رهن المحال التجارية ، والمادة العاشرة من أنه ، يجوز أن يرتهن لدى

---

(١) الموسوعة التجارية د/ عبد المنعم الدسوقي ص ٥٠١ .

م ١١٢٩

البنوك أو بيوت التسليف التي يرخص لها بذلك وزير التجارة والصناعة بالشروط التي يحددها بقرار يصدره ، أنه لا يجوز رهن المحل التجارى لغير البنوك أو بيوت التسليف التي يرخص لها بذلك وزير التجارة وإلا كان الرهن باطلا بطلانا مطلقا ، وذلك حماية للتجار من إستغلال المرابين لحاجتهم إلى أموال قد يقترضونها بشروط مجحفة بهم ورعاية للتجارة بصيغة عامة ، وكان الثابت أن الطاعن تمسك أمام محكمة الموضوع بدرجتيها بصورية عقد بيع محله التجارى وإخفائه رهنا له تحايلا على القانون رقم ١١ لسنة ١٩٤٠ سالف البيان وساق عدة قرائن للتدليل على جدية إدعائه وطلب إحالة الدعوى إلى التحقيق لإثبات ذلك ، فإن الحكم المطعون فيه إذ أطرح هذا الطالب بمقونة عدم تعلق قواعد الرهن فى القانون المذكور بالنظام العام يكون قد خالف القانون وأخطأ فى تطبيقه ، وقد حجبه هذا الخطأ عن بحث القرائن التى ساقها الطاعن للتدليل على جدية مدعاه مما يعيبه بالقصور فى التسبيب ويستوجب نقضه دون حاجة لبحث باقى أسباب الطعن .

(الطعن رقم ١٣٥٣ لسنة ٥٣ ق - جلسة ١٩٩٠/٢/٢٦) (١)

إختصاص قاضى الأمور المستعجلة بالمحكمة الواقع بدائرتها المحل المرهون رهناً تجارياً بالإذن ببيع مقوماته . م ١٤ ق ١١ لسنة ١٩٤٠ . خلو قانون المرافعات من إلغاء هذا النص وصدور القانون التجارى قبل صدور القانون ١١ لسنة ١٩٤٠ . أثره . لا محل لإعمال أحكام القانون التجارى . مخالفة الحكم المطعون فيه هذا النظر وقضائه بإختصاص قاضى الأمور الوقتية بالبيع على سند من المادة ٦٨ من قانون التجارة بالتساند مع المادة ٤٥ من قانون المرافعات . خطأ .

(الطعن رقم ٣١٠٨ لسنة ٥٧ ق - جلسة ١٩٩٥/١/٢٣ س ٤٦ ص ٢٣٠)

---

(١) المرجع السابق ص ٥٠٢ .



مادة (١٢٤)

١ - إذا ترتب الرهن على مال مثلى بقى الرهن قائماً ولو استبدل بالشئ المرهون شئ آخر من نوعه.

٢ - وإذا كان الشئ المرهون من الأموال غير المثلية جاز للمدين أن يستبدل به غيره بشرط أن يكون متفقاً على ذلك فى عقد الرهن وأن يقبل الدائن المرتهن البدل .

وجاء بالمذكرة الإيضاحية لهذه المادة:

« وتواجه المادة ١٢٤ الحالة التى يكون محل الرهن فيها من المثليات ثم يتفق الطرفان على أن يستبدل به شئ آخر من نوعه ، حيث نصت على بقاء الرهن قائماً بحيث لا يعتبر تغير المحل فى هذه الحالة بمثابة إنشاء لرهن جديد ولو لم يتفق فى العقد على ذلك . »

أما إذا كان الشئ المرهون معيناً بالذات فلا يكون للمدين أن يستبدل به شيئاً غيره إلا إذا أئفق على ذلك فى العقد وبشرط أن يقبل الدائن البدل ، .

مادة (١٢٥)

على الدائن المرتهن أن يقوم بجميع التدابير والاجراءات اللازمة للمحافظة على الشئ المرهون وصيانتة . وعليه أن يستوفى لحساب المدين الحقوق المتصلة بالشئ كقبض قيمته وتوابعه على أن يخصم مايقبضه من المبلغ المضمون بالرهن ولو لم يكن قد حل أجله ، ويكون الخصم أولاً من قيمة ما أنفق فى المحافظة على الشئ وصيانتة ثم من المصاريف ثم من العوائد ثم من أصل الدين ما لم يتفق على غير ذلك .

وجاء بالمذكرة الإيضاحية لهذه المادة:

« وتعيد المادة ١٢٥ تأكيد القواعد العامة فى القانون المدنى فيما يتعلق بالتزام الدائن المرتهن بالمحافظة على الشئ المرهون ، ويلتزم الدائن فى

م ١١٢٩

هذا الشأن بأن يقوم بكل ما يلزم لحفظ الشئ المرهون ، فإذا كان المرهون ورقة تجارية حل أجلها وجب عليه أن يطالب بالوفاء بها وأن يقوم بعمل البرتستو عند عدم الدفع ، وأن يبذل في ذلك عناية الشخص المعتاد ، فإذا هلك الشئ أو تلف كان الدائن مسئولاً إلا إذا أثبت أن الهلاك أو التلف يرجع إلى سبب أجنبي لا يد له فيه .

وعلى الدائن أن يستوفى الحقوق المتصلة بالشئ المرهون كقبض قيمته أو أرباحه أو عوائده ، ويكون للدائن أن يخصم ما يقبضه من الدين المضمون ولو لم يكن قد حل أجله على أن يحتسب الخصم من قيمة ما أنفقه الدائن المرتهن في المحافظة على الشئ وصيانته ثم من المصروفات ثم الفوائد ثم من أصل الدين.

مادة (١٢٦)

١ - إذا لم يدفع المدين الدين المضمون بالرهن في ميعاد استحقاقه كان للدائن المرتهن بعد انقضاء خمسة أيام من تاريخ تكليف المدين بالوفاء أن يطلب بعريضة تقدم إلى القاضى المختص بالمحكمة التى يقع فى دائرتها موطنه الأمر ببيع الشئ المرهون كله أو بعضه.

٢ - لايجوز تنفيذ الأمر الصادر من القاضى ببيع الشئ المرهون إلا بعد انقضاء خمسة أيام من تاريخ تبليغه إلى المدين والكفيل إن وجد مع بيان المكان الذى يجرى فيه البيع وتاريخه وساعته .

٣ - يجرى البيع فى الزمان والمكان اللذين عينهما القاضى وبالمزايدة العلنية إلا إذا أمر القاضى باتباع طريقة أخرى وإذا كان الشئ المرهون متداولاً فى سوق الأوراق المالية أمر القاضى ببيعه فى هذه السوق بمعرفة أحد السماسرة المقبولين للعمل بها .

٤ - يستوفى الدائن المرتهن بطريق الأولوية دينه من أصل وعائد ومصاريف من الثمن الناتج من البيع .

«تنظم المادة ١٢٦ إجراءات التنفيذ على الشئ المرهون إقتضاء لقيمة الدين المضمون عند حلول أجل إستحقاقه إذا لم يقم المدين بالوفاء به .

ولا تختلف هذه الإجراءات كثيراً عما هو معمول به في ظل التقنين القائم ، وهي إجراءات قصد بها تمكين الدائن المرتهن من الحصول على حقه في سرعة ويسر .

وتبدأ هذه الإجراءات بالتنبيه على المدين بالوفاء فإذا إنقضت خمسة أيام من تاريخ هذا التنبيه ولم يقم المدين بالوفاء ، فيكون للدائن أن يطلب الأمر ببيع الشئ المرهون كله أو بعضه بعريضة تقدم إلى القاضي المختص ، ويبلغ المدين والكفيل إن وجد بقرار البيع الصادر من القاضي .

(ويتم البيع بالمزاد العلني إلا إذا أمر القاضي بإتباع طريقة أخرى كأن يأمر مثلاً ببيع الشئ المرهون بيعاً ودياً في البورصة أو في السوق ) و إذا كان الشئ المرهون أسهماً أو سندات أو غيرها من الصكوك المتداولة في سوق الأوراق المالية ، فيتم بيعه في هذه السوق على يد سمسار معتمد ، وفي جميع الأحوال يكون للدائن حق أولوية في إستيفاء دينه من الثمن الناتج من البيع .»

مادة (١٢٧)

إذا تقرر الرهن على عدة أموال ، كان من حق الدائن المرتهن تعيين المال الذي يجرى عليه البيع ما لم يتفق على غير ذلك أو كان من شأنه إلحاق ضرر بالمدين . وفي جميع الأحوال لا يجوز أن يشمل البيع إلا ما يكفي للوفاء بحق الدائن المرتهن .

وجاء بالمتكررة الإيضاحية لهذه المادة،

«استحدثت المادة ١٢٧ حكماً جديداً يكون للدائن المرتهن بمقتضاه - إذا كان الرهن قد تقرر على عدة أموال - أن يختار المال الذي يجرى عليه البيع إلا إذا كان ثمة باتفاق على غير ذلك ويتفق هذا الحكم مع القواعد

م ١١٢٩

العامة على أساس أن المدين يارتضائه وضع هذه الأموال ضمن عقد الرهن يكون قد وافق ضمناً على التنفيذ على أي من هذه الأموال إذا ما حل أجل الدين دون أن يقوم بالوفاء به .

ومع ذلك فقد قيد المشروع حق الدائن في الاختيار ألا يكون من شأن هذا الاختيار أن يلحق ضرر بالمدين وذلك تطبيقاً لقاعدة ضرورة تنفيذ العقود بحسن نية .

وفي جميع الأحوال لا يجوز أن يشمل البيع إلا ما يكفي للوفاء بحق الدائن المرتهن .

مادة (١٢٨)

١ - إذا نقص سعر الشئ المرهون في السوق بحيث أصبح غير كاف لضمان الدين جاز للدائن المرتهن أن يعين للمدين ميعاداً مناسباً لتكملة الضمان ، فإذا رفض المدين ذلك أو انقضى الميعاد المحدد دون أن يقوم بتكملة الضمان جاز للدائن المرتهن أن ينفذ على الشئ المرهون باتباع الاجراءات المنصوص عليها في المادة ١٢٦ من هذا القانون وينتقل الرهن إلى الثمن الناتج من البيع .

٢ - وإذا كان الشئ المرهون معرضاً للهلاك أو التلف أو كانت صيانتة تستلزم نفقات باهظة ولم يشأ المدين تقديم شئ آخر بدله ، جاز لكل من الدائن المرتهن والمدين أن يطلب بأمر على عريضة من القاضي المختص الترخيص له في بيعه فوراً بأية طريقة يعينها القاضي وينتقل الرهن إلى الثمن الناتج من البيع .

وجاء بالملحوظة الإيضاحية لهذه المادة :

« استحدثت المادة ١٢٨ / ١ حكماً يعتبر إستثناء من القواعد العامة في القانون المدني التي تنظم مسألة سقوط الأجل بإضعاف التأمينات لسبب لا يرجع إلى المدين ، حيث تقضى بأنه إذا نقص سعر الشئ المرهون في السوق بحيث أصبح غير كاف لضمان الدين كان للدائن أن يطلب من



م ١١٢٩

المدين تكملة الضمان ، وأن يعين لذلك ميعاداً مناسباً فإذا رفض المدين ذلك أو إنقضى الميعاد المحدد دون أن يكمل المدين الضمان ، جاز للدائن التنفيذ على الشئ المرهون طبقاً لأحكام المادة ١٢٦ ويلاحظ هنا أن النص لا يشترط - على خلاف القواعد العامة - أن ينخفض سعر الشئ المرهون في السوق إلى حد كبير ، وإنما يكفي أن ينخفض إلى حد يجعله غير كاف لضمان الدين المضمون ، وتجزئ الفقرة الثانية من المادة ذاتها أن يطلب المدين أو الدائن المرتهن من القاضى الترخيص له في بيع الشئ المرهون إذا كان معرضاً للهلاك أو التلف ، وهذا تطبيق للقواعد العامة في القانون المدنى .

ويطبق الحكم نفسه إذا ما إقتضت صيانه الشئ المرهون نفقات باهظة في حين أن القواعد العامة تفرض على الدائن المرتهن أن يقوم بالنفقات اللازمة لصيانته إلا إذا تخلى عن حق الرهن وتركه بدون مقابل .

مادة (١٢٩)

يكون باطلاً كل اتفاق يبرم وقت تقرير الرهن أو بعد تقريره يعطى الدائن المرتهن في حالة عدم استيفاء الدين عند حلول أجله الحق في تملك الشئ المرهون أو في بيعه دون مراعاة الإجراءات المنصوص عليها في المادة ١٢٦ من هذا القانون .

وجاء بالمذكرة الإيضاحية لهذه المادة:

د تقرر المادة ١٢٩ بطلان كل إتفاق يبرم قبل حلول أجل الدين المضمون بالرهن ويعطى الدائن المرتهن في حالة عدم إستيفاء الدين عند حلول الأجل الحق في تملك الشئ المرهون أو بيعه دون إتباع الإجراءات المنصوص عليها في المادة ١٢٦ وهذا هو ماتقضى به أيضا القواعد العامة في القانون المدنى .

وبديهى أن النص هذا لا يمنع الدائن المرتهن من أن يطلب من القاضى عند التنفيذ أن يأمر بتمليكه الشئ المرهون وفاء للدين على أن تحسب عده بقيمته طبقاً لسعر السوق أو بحسب تقدير الخبراء ..





## **الباب الرابع**

### **حقوق الامتياز**



م ١١٣٠

الباب الرابع  
حقوق الامتياز  
الفصل الأول  
أحكام عامة  
مادة ١١٣٠

(١) الامتياز أولوية يقرها القانون لحق معين مراعاة منه لصفته .

(٢) ولا يكون للحق امتياز الا بمقتضى نص فى القانون .

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل فى نصوص القانون المدنى بالاقطار العربية المواد التالية :

السورى م ١١٠٩ واللىبى ١١٣٤ والعراقى ١٣٦١ و ١٠٦١ كويتى و ١٥٠٤ من قانون المعاملات المدنية لدولة الإمارات العرب المتحدة .

المنكرة الايضاحية:

يؤخذ من تعريف حق الامتياز ان الحق هو الممتاز لا الدائن ، وذلك لأن الامتياز يرجع الى طبيعة الحق ، والقانون هو الذى يتولى تعيين الحقوق التى تقتضى طبيعتها ان تكون ممتازة ، كما يعين مرتبة هذا الامتياز .

أحكام القضاء:

لما كان حق الامتياز هو من التأمينات العينية ولا يقرر الا بمقتضى نص فى القانون ، وكان القانون لم يرتب للبائع فى حالة بقاءه منتفعا بالعقار المبيع أو بجزء منه بصفته مستأجرا بأجرة معينة أى امتياز على

م ١١٣٠

العين المبيعة فان الحكم المطعون فيه يكون قد أخطأ في القانون اذ اعتبر احتفاظ البائع في عقد البيع بحقه في الانتفاع بجزء من المنزل المبيع بصفته من حقوق الامتياز التي خولها القانون .

(جلسة ١٩٥٥/٥/٥ مجموعة القواعد القانونية في ٢٥ عام ص ٣٩٥ )

الامتياز لا يقرر لحق الا بمقتضى نص في القانون ، ومن ثم فان اشتراط المتعاقد امتيازاً لحقه في التعويض لا يعتد به وبالتالي يكون النص عليه في العقد لغوا .

(الطعن ٢٠٠ لسنة ٢٩ ق - جلسة ١٩٦٤/٥/٢١ ص ١٥٦)

المبالغ المستحقة لهيئة التأمينات الاجتماعية بمقتضى القانونين ٩٢ لسنة ١٩٥٩ و ٦٣ لسنة ١٩٦٤ ثبوت حق امتياز لها على جميع أموال المدين من منقول وعقار . قصر الحكم المطعون فيه لحق امتياز الهيئة على ميزانية المنشأة . خطأ.

الامتياز وعلى ما جرى به نص المادة ١١٣٠ من القانون المدني هو « أولوية يقررها القانون لحق معين مراعاة منه لصفته ، كما أن المادة ١١٣١ من ذات القانون تنص على أن « مرتبة الامتياز يحددها القانون ، فالقانون وحده هو الذي يعين الحقوق الممتازة وهو وحده الذي يحدد مرتبة الامتياز بحيث لا يجوز وضع ترتيبه اتفاقاً أو قضاء ، وقد نصت المادة ١١٣٢ من القانون المدني على أن ترد حقوق الامتياز العامة على جميع أموال المدين من منقول وعقار ، أما حقوق الامتياز الخاصة فتكون مقصورة على منقول أو عقار معين، ومن ثم فان صاحب حق الامتياز العام يباشر اجراءات التنفيذ على أى مال للمدين فيستوفى حقه الممتاز من هذا المال متقدماً على جميع دائني المدين العاديين .

(الطعن رقم ٤٣٢ لسنة ٤٠ ق - جلسة ١٩٧٦/٤/٧ ص ٢٧٨)

الإمتياز لا يقرر الا بنص في القانون . اشتراطه في العقد . عدم الاعتداد به .



م ١١٣٠

المقرر فى قضاء هذه المحكمة أن الإمتياز لا يقرر لى إلا بمقتضى نص فى القانون ، ومن ثم فإن إشتراط التعاقد إمتيازاً لى الذى لم يقرر له القانون هذا الإمتياز لا يعتد به وبالتالى يكون النص علىه فى العقد لغوا .

(الطعن رقم ٤١١ لسنة ٥٣ ق - جلسة ١٩٨٧/١/٩ س ٣٨ ص ٥٦٦)

منع إتخاذ إجراءات إنفرادية على أموال المدين المفلس . عدم سريانه على الدائنين المرتهنيين وأصحاب حقوق الإختصاص وحقوق الإمتياز العقارية سواء قبل الحكم بشهر الإفلاس أو بعده . حقهم فى مباشرة هذه الإجراءات .

لما كان من المقرر - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - أن المنع من إتخاذ الإجراءات الإنفرادية بعد الحكم بشهر إفلاس المدين لا يسرى إلا بالنسبة للدائنين العاديين والدائنين أصحاب حقوق الإمتياز العامة الذين تضمهم جماعة الدائنين أما الدائنون المرتهنون وأصحاب حقوق الإختصاص وأصحاب حقوق الإمتياز العقارية فلا يندرجون فى عداد هذه الجماعة بسبب ما لهم من تأمينات تضمن حقوقهم وتدرأ عنهم خطر إفلاس المدين ومن ثم لا يتناولهم المنع من مباشرة الإجراءات الإنفرادية فيجوز لهم مباشرة دعاويهم والتنفيذ على الأموال المحملة بتأميناتهم سواء قبل الحكم بشهر الإفلاس أو بعده فللدائن المرتهن رهنا رسمياً الحق فى التنفيذ على العقار فى أى وقت مع مراعاة الإجراءات المبينة فى القانون وأن يستوفى حقه من ثمن العقار المرهون إعمالاً للمادة ١٠٣٠ من القانون المدنى .

(الطعن ١٤٠١ لسنة ٥٢ ق - جلسة ١٩٩٢/٣/٣١ س ٤٣ ص ٥٢٧)

م ١١٣١

### مادة ١١٣١

مرتبة الامتياز يحددها القانون ، فاذا لم ينص صراحة في حق ممتاز على مرتبة امتياز . كان هذا الحق متأخرا في المرتبة عن كل امتياز ورد في هذا الباب .

واذا كانت الحقوق الممتازة في مرتبة واحدة . فانها تستوفى بنسبة قيمة كل منها ما لم يوجد نص يقضى بخير ذلك .

#### النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل في نصوص القانون المدني بالاقطار العربية المواد التالية :

السوري م ١١١٠ والليبي ١١٣٥ والعراقي ١٣٦٢ و ١٠٦٢ كويتي و ١٥٠٥ من قانون المعاملات المدنية لدولة الإمارات العرب المتحدة .

#### أحكام القضاء:

الامتياز وعلى ما جرى به نص المادة ١١٣٠ من القانون المدني هو « أولوية يقررها القانون لحق معين مراعاة منه لصفته ، كما أن المادة ١١٣١ من ذات القانون تنص على أن « مرتبة الامتياز يحددها القانون ، فالقانون وحده هو الذي يعين الحقوق الممتازة وهو وحده الذي يحدد مرتبة الامتياز بحيث لا يجوز وضع ترتيبه اتفاقا أو قضاء ، وقد نصت المادة ١١٣٢ من القانون المدني على أن ترد حقوق الامتياز العامة على جميع أموال المدين من منقول وعقار ، أما حقوق الامتياز الخاصة فتكون مقصورة على منقول أو عقار معين ، ومن ثم فإن صاحب حق الامتياز العام يباشر اجراءات التنفيذ على أي مال للمدين فيستوفى حقه الممتاز من هذا المال متقدما على جميع دائني المدين العاديين .

(الطعن ٤٣٢ لسنة ٤٠ ق - جلسة ١٩٧٦/٤/٧ ص ٢٧ ص ٨٨٠)

م ١١٣٢

### مادة ١١٣٢

ترد حقوق الامتياز العامة على جميع أموال المدين من منقول وعقار ، أما حقوق الامتياز الخاصة فتكون مقصورة على منقول أو عقار معين .

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل في نصوص القانون المدني بالاقطار العربية المواد التالية :

السوري م ١١١١ والليبي ١١٣٦ والعراقي ١٣٦٣ و ١٠٦٣ كويتي و ١٥٠٦ من قانون المعاملات المدنية لدولة الإمارات العرب المتحدة .

أحكام القضاء:

المبالغ المستحقة لهيئة التأمينات الاجتماعية بمقتضى القانونين ٩٢ لسنة ١٩٥٩ و ٦٣ لسنة ١٩٦٤ ثبوت حق امتياز لها على جميع أموال المدين من منقول وعقار . قصر الحكم المطعون فيه لحق امتياز الهيئة على ميزانية المنشأة . خطأ.

الامتياز وعلى ما جرى به نص المادة ١١٣٠ من القانون المدني هو « أولوية يقررها القانون لحق معين مراعاة منه لصفته ، كما أن المادة ١١٣١ من ذات القانون تنص على أن « مرتبة الامتياز يحددها القانون ، فالقانون وحده هو الذى يعين الحقوق الممتازة وهو وحده الذى يحدد مرتبة الامتياز بحيث لا يجوز وضع ترتيبه اتفاقاً أو قضاءً ، وقد نصت المادة ١١٣٢ من القانون المدني على أن ترد حقوق الامتياز العامة على جميع أموال المدين من منقول وعقار ، أما حقوق الامتياز الخاصة فتكون مقصورة على منقول أو عقار معين، ومن ثم فإن صاحب حق الامتياز العام يباشر

م ١١٣٢

اجراءات التنفيذ على أى مال للمدين فيستوفى حقه الممتاز من هذا المال متقدما على جميع دائنى المدين العاديين ، لما كان ذلك وكانت المادة ١٢٤ من القانون ٦٣ لسنة ١٩٦٤ الخاص بالتأمينات الإجتماعية والمادة ١٠٥ من القانون ٩٢ لسنة ١٩٥٩ الملغى والتي تقابلها تنص على أن المبالغ المستحقة بمقتضى أحكام قانون التأمينات الإجتماعية يكون لها امتياز على أموال المدين من منقول وعقار وتستوفى مباشرة بعد المصروفات القضائية بما يجعل مرتبه إمتياز حقوق الهيئة الطاعنة فى أعلى الدرجات بعد المصروفات القضائية ، وكان البين من مدونات الحكم المطعون فيه انه أهدر حق الامتياز المقرر لديون الهيئة الطاعنة على جميع أموال مدينها باعتباره من حقوق الامتياز العامة المقررة بالقانون وبغير تفريق بين مال وآخر ثم عاد فجعل مجاله ميزانية المنشأة دون ذكر لأسباب هذا التخصيص المخالف لما ورد من الأحكام العامة فى القانون المدنى ومن الأحكام الخاصة فى قانون التأمينات الإجتماعية ، فإنه يكون قد خالف القانون فى هذا الخصوص .

(الطعن رقم ٤٣٢ لسنة ٤٠ ق - جلسة ١٩٧٦/٤/٧ ص ٢٧ (٨٨٠)

م ١١٣٣

### مادة ١١٣٣

(١) لا يحتج بحق الامتياز على من حاز المنقول بحسن نية .

(٢) ويعتبر حائزا في حكم هذه المادة مؤجر العقار بالنسبة الى المنقولات الموجودة في العين المؤجرة ، وصاحب الفندق بالنسبة الى الأمتعة التي يودعها النزلاء في فندقه .

(٣) واذا خشي الدائن لأسباب معقولة ، تبديد المنقول المشغل بحق امتياز لمصلحته ، جاز له أن يطلب وضعه تحت الحراسة .

#### النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل في نصوص القانون المدني بالاقطار العربية المواد التالية :

السوري م ١١١٢ والليبي ١١٣٧ والعراقي ١٣٦٤ و ١٠٦٧ كويتي و ١٥٠٧ من قانون المعاملات المدنية لدولة الإمارات العرب المتحدة .

#### المنكرة الايضاحية:

تنقسم حقوق الامتياز الى ..... (٢) حقوق امتياز خاصة على منقول معين ، ولا يحتج بهذه الحقوق على حائز حسن النية ، فاذا اشترى المستأجر منقولا لم يدفع ثمنه وأدخله في العين المؤجرة وكان المؤجر حسن النية أى لا يعلم بامتياز البائع فان هذا الامتياز الأخير لا يحتج به على المؤجر ، وكذلك الأمر لو كان المنقول لم يدفع ثمنه ودخل في أمتعة نزيل الفندق ، فلا يحتج بامتياز البائع على صاحب الفندق ويتبين من ذلك أن حق الامتياز الخاص على منقول عرضه للضياع ، لذلك أجاز المشروع اذا خشي الدائن لأسباب معقولة تبديد المنقول المشغل بحق الامتياز ان يطلب وضعه تحت الحراسة .



م ١١٣٣

أحكام القضاء :

جميع حقوق الامتياز العامة أو الخاصة - عدم جواز الاحتجاج بها قبل الحائز حسن النية - مؤجر العقار - اعتباره حائزا للمنقولات الموجودة بالعين المؤجرة - م ١١٣٣ مدني - مثال بشأن حقوق هيئة التأمينات الاجتماعية .

النص في المادة ١١٣٣ من القانون المدني على أنه « لا يحتج بحق الامتياز على من حاز المنقول بحسن نية ويعتبر حائزا في حكم هذه المادة مؤجر العقار بالنسبة الى المنقولات الموجودة في العين المؤجرة ..... » مفاده ان جميع حقوق الامتياز سواء كانت حقوق امتياز عامة في جميع أموال المدين أم كانت حقوق امتياز خاصة على منقول معين ، لا يحتج بها على الحائز حسن النية لأنه بالاضافة الى أن عبارة ( حق الامتياز ) جاءت بهذا النص عامة دون تخصيص فان هذا النص ورد في الفصل الأول من الباب الرابع من الكتاب الرابع من القانون المدني الخاص بالأحكام العامة في حقوق الامتياز ، هذا فضلا عن أن هذا النص قصد به تغليب قاعدة الحياة بحسن نية على الامتياز سواء كان خاصا أم عاما . وإذ كانت المادة ١٢٤ من القانون ٦٣ لسنة ١٩٦٤ تنص على أن المبالغ المستحقة للهيئة الطاعنة - الهيئة العامة للتأمينات الاجتماعية يكون لها امتياز على جميع أموال المدين من منقول وعقار ، فان ذلك لايعني انه يحتج بها على الحائز حسن النية شأنها في ذلك شأن سائر حقوق الامتياز سواء كانت عامة أو خاصة .

(الطعن ١٣٦٢ لسنة ٤٧ ق - جلسة ١٠/٥/١٩٧٩ م ص ٣٠ ص ٣٢٢)

م ١١٣٤

### مادة ١١٣٤

(١) تسرى على حقوق الامتياز الواقعة على عقار أحكام الرهن الرسمي بالقدر الذى لا تتعارض فيه مع طبيعة هذه الحقوق . وتسرى بنوع خاص أحكام التطهير والقيد وما يترتب على القيد من آثار وما يتصل به من تجديد ومحو .

(٢) ومع ذلك فان حقوق الامتياز العامة ولو كان محلها عقارا لا يجب فيها الشهر ولا يثبت فيها حق التبعية ، ولا حاجة للشهر أيضا فى حقوق الامتياز العقارية الضامنة لمبالغ مستحقة للخزانة العامة ، وهذه الحقوق الممتازة جميعا تكون أسبق فى المرتبة على أى حق امتياز عقارى آخر أو أى حق رهن رسمى مهما كان تاريخ قيده ، أما فيما بينها ، فالامتياز الضامن للمبالغ المستحقة للخزانة يتقدم على حقوق الامتياز العامة .

#### النصوص العربية المقابلة :

هذه المادة تقابل فى نصوص القانون المدنى بالاقطار العربية المواد التالية :

السورى م ١١١٣ والليبي ١١٣٨ والعراقى ١٣٦٥ والكويتى ١٠٦٤ ، ١٠٦٦ و ١٥٠٨ من قانون المعاملات المدنية لدولة الإمارات العرب المتحدة .

#### اللمكرة الايضاحية :

تنقسم حقوق الامتياز الى : .... (٣) حقوق امتياز خاصة على عقار معين ، وحقوق الامتياز هذه تنطبق عليها أحكام الرهن الرسمي وان كان مصدرها نص القانون ، فيجب قيدها وتأخذ مرتبتها من وقت القيد وتسرى أحكام القيد من آثار وتجديد ومحو ، ويجوز تطهيرها ، الا أن هناك

م ١١٣٤

حقوق امتياز تقع على عقار ولا تشهر ، وهى حقوق الامتياز العامة فيما يقع منها على العقار ، ولذلك لا يثبت فيها حق التتبع ، وكذلك حق امتياز المبالغ المستحقة للخزانة العامة اذا وقع على عقار ، وهو حق يقترون بالتتبع ومع ذلك لا يشهر لتفاهته وحقوق الامتياز العقارية التى لا تشهر تسبق فى المرتبة كل امتياز عقارى آخر ، وكل حق مقيد مهما كان تاريخ قيده ، أما فيما بينها ، فامتياز المبالغ المستحقة للخزانة تسبق فى المرتبة حقوق الامتياز العامة ، وتستوفى حقوق الامتياز العامة فيما بينها بنسبة كل منها .

**أحكام القضاء :**

بالرجوع الى القانون رقم ١٤ لسنة ١٩٣٩ بفرض ضريبة على ايرادات رؤوس الأموال المنقولة وعلى الأرباح التجارية والصناعية وعلى كسب العمل والتعديلات التى أدخلت عليه بالقوانين ١٤٦ لسنة ٥٠ ، ٢٥٣ لسنة ١٩٥٣ و ٢٤٤ لسنة ١٩٥٥ - وهو القانون الذى أحال اليه القانون رقم ٦٠ لسنة ١٩٤١ بفرض ضريبة خاصة على الأرباح الاستثنائية والمعدل بالقانون ٨٧ لسنة ١٩٤٣ - يبين انه نص فى المادة ٩٠ منه على أن : تكون الضرائب والمبالغ الأخرى المستحقة للحكومة بمقتضى هذا القانون دينا ممتازا على أموال المدينين بها أو الملتزمين بتوريدها الى الخزانة بحكم القانون ، وهو بذلك انما يقرر للخزانة العامة - مصلحة الضرائب - حق امتياز عام على أموال المدينين بها أو الملتزمين بتوريدها فتجرى فى شأنها ما نصت عليه المادة ١١٣٤ / ٢ من القانون المدنى من أن حقوق الامتياز العامة لا يجب فيها الشهر ولا يثبت فيها حق التتبع ولو كان محلها عقارا غير محمل بذاته بدين الضريبة واكتفى بما قرره من ضمانات ووسائل خاصة للحفاظ على حقوق الخزانة ، فضلا عن الضمانات العامة فى القانون . فإذا كان الحكم المطعون فيه قد خالف هذا النظر وجرى فى قضائه على أن دين الضريبة على الأرباح التجارية والصناعية والأرباح الاستثنائية يخول مصلحة الضرائب حق تتبع عقارات مدينها المثقلة بامتياز الخزانة العامة فإنه يكون قد خالف القانون .

(الطعن ٣٠٩ لسنة ٣٥ ق - جلسة ١٧ / ٦ / ١٩٦٩ س ٢٠ ص ٩٨٩)

م ١١٣٤

للخزانة العامة حق امتياز عام على أموال المدينين بالضرائب .  
المادة ٩٠ ق ١٤ لسنة ١٩٣٩ . عدم وجوب شهره ، ولا يثبت فيه  
حق التتبع ولو كان محله عقارا .

نص المادة ٩٠ من القانون رقم ١٤ لسنة ١٩٣٩ بفرض ضريبة على  
ايرادات رؤوس الأموال المنقولة وعلى الأرباح التجارية والصناعية وعلى  
كسب العمل ، يقرر للخزانة العامة - مصلحة الضرائب - حق امتياز عام  
على أموال المدينين بها أو الملتزمين بتوريدها ، فيجرى فى شأنها ما تقضى  
به الفقرة الثانية من المادة ١١٣٤ من القانون المدنى ، من أن حقوق الامتياز  
العامة ولو كان محلها عقارا ، لا يجب فيها الشهر ولا يثبت فيها حق  
التتبع ، وأنها تكون أسبق فى المرتبة على أى حق امتياز عقارى آخر أو أى  
حق رهن رسمى مهما كان تاريخ قيده .

(الطعن ٢١٤ لسنة ٣٤ ق - جلسة ١٧/٥/١٩٧٢ س ٢٣ ص ٩٤١)

حكم رسو المزاد . لا يظهر العين من حق إمتياز البائع طالما  
لم يختصم الأخير فى دعوى البيوع .

ما يستند اليه الطاعنون - المشترون - من أن البائع للبائعين لهم  
تملك الأطيان بموجب حكم مرسى المزاد يظهرها من أى حق للغير بما فى  
ذلك حق إمتياز المطعون ضدهم الأربعة الأول . البائعين - مردود بأنهم لم  
يقدموا ما يدل على إختصاص هؤلاء المطعون ضدهم بإعتبارهم أصحاب حق  
إمتياز على الأطيان فى دعوى البيوع التى انتهت برسو المزاد على البائع  
للبائعين لهم

(الطعن رقم ٨٩ لسنة ٤٠ ق - جلسة ١٢/٥/١٩٧٥ س ٢٦ ص ٩٦٧)

النص فى المادة ١/٦٠ من القانون رقم ١٤ لسنة ١٩٣٩ - الصادر  
بفرض ضريبة على ايرادات رؤوس الأموال المنقولة وعلى الأرباح التجارية  
والصناعية وعلى كسب العمل والتعديلات التى ادخلت عليه على انه  
تكون الضرائب والمبالغ الأخرى المستحقة للحكومة بمقتضى هذا القانون



م ١١٣٤ ، ١١٣٥

دينا ممتازا على جميع أموال المدينين بها أو الملتزمين بتوريدها الى الخزانة بحكم القانون ، لما مؤداه تقرير حق امتياز عام لصالح مصلحة الضرائب وفاء للضرائب والمبالغ المستحقة لها قبل مدينها وذلك على أموال المدينين بها أو الملتزمين والنص فى المادة ١١٣٤ / ٢ من القانون المدنى على أن حقوق الامتياز العام ولو كان محلها عقارا لا يجب فيها الشهر ولا يثبت فيها حق التتبع ، وأنها تكون اسبق فى المرتبة على أى حق امتياز عقارى آخر أو أى حق رهن رسمى مهما كان تاريخ قيده .

(الطعن ١٤٢١ لسنة ٥١ ق - جلسة ١٩٨٥/٣/٢٦)

### مادة ١١٣٥

يسرى على الامتياز ما يسرى على الرهن الرسمى من أحكام متعلقة بهلاك الشئ أو تلفه .

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل فى نصوص القانون المدنى بالاقطار العربية المواد التالية :

السورى م ١١١٤ واللىبى ١١٣٩ والعراقى ١٣٦٦ و ١٠٦٨ كويتى و ١٥٠٩ من قانون المعاملات المدنية لدولة الإمارات العرب المتحدة .

المنكرة الايضاحية:

اذا هلك محل الامتياز ، فان كان الهلاك بخطأ المدين كان الدائن بالخيار بين استيفاء الدين أو طلب تأمين آخر ، والخيار للمدين اذا كان الهلاك بسبب أجنبى ، وينتقل الامتياز الى الحق الذى حل محل الشئ الذى هلك كالتعويض أو مبلغ التأمين ( م ٧٧٠ ) وهذه هى أحكام الرهن الرسمى .



م ١١٣٦

### مادة ١١٣٦

ينقضى حق الامتياز بنفس الطرق التي ينقضى بها حق الرهن الرسمي وحق رهن الحيازة ووفقا لأحكام انقضاء هذين الحقين ما لم يوجد نص خاص يقضى بغير ذلك .

النصوص العربية المقابلة،

هذه المادة تقابل في نصوص القانون المدني بالاقطار العربية المواد التالية :

أنسوري م ١١١٥ والليبي ١١٤٠ والعراقي ١٣٦٧ و ١٠٦٩ كويتي و ١٥١٠ من قانون المعاملات المدنية لدولة الإمارات العرب المتحدة .

المنكرة الايضاحية،

ينقضى حق الامتياز بنفس الطرق التي ينقضى بها حق الرهن الرسمي وحق رهن الحيازة ووفقا لأحكام انقضاء هذين الحقين ما لم يوجد نص يقضى بغير ذلك .

م ١١٣٧

## الفصل الثانى أنواع الحقوق الممتازة مادة ١١٣٧

الحقوق المبينة فى المواد الآتية تكون ممتازة الى جانب  
حقوق الامتياز المقررة بنصوص خاصة .

النصوص العربية المقابلة :

هذه المادة تقابل فى نصوص القانون المدنى بالاقطار العربية  
المواد التالية :

السورى م ١١١٦ واللىبى ١١٤١ والعراقى ١٣٦٧ و ١٠٧٠  
كويتى و ١٥١١ من قانون المعاملات المدنية لدولة الإمارات العرب  
المتحدة .

المنكرة الايضاحية :

يقرر هذا النص ان هناك حقوقا ممتازة أخرى غير التى ذكرت فى هذا  
الباب تقررها نصوص خاصة ، مثل حق امتياز النقابة فى ملكية النقابات  
وحق امتياز أتعاب المحامى وقد تقرر فى قانون خاص .

م ١١٣٨

## ١- حقوق الامتياز العامة

### وحقوق الامتياز الخاصة الواقعة على منقول

#### مادة ١١٣٨

(١) المصروفات القضائية التي أنفقت لمصلحة جميع الدائنين في حفظ أموال المدين وبيعها . لها امتياز على ثمن هذه الأموال .

(٢) وتستوفي هذه المصروفات قبل أى حق آخر ولو كان ممتازا أو مضمونا برهن رسمى بما فى ذلك حقوق الدائنين الذين أنفقت المصروفات فى مصلحتهم . وتتقدم المصروفات التى أنفقت فى بيع الأموال على تلك التى أنفقت فى اجراءات التوزيع .

النصوص العربية المقابلة :

هذه المادة تقابل فى نصوص القانون المدنى بالاقطار العربية المواد التالية :

السورى م ١١١٧ واللىبى ١١٤٢ والعراقى ١٣٦٩ و ١٠٧١ كويتى و ١٥١٢ من قانون المعاملات المدنية لدولة الإمارات العرب المتحدة .

اللمكرة الايضاحية :

الحق الممتاز هو المصروفات القضائية التى أنفقت لمصلحة الدائنين المشتركة فى حفظ أموال المدين وبيعها ، فنفقات الحجز التحفظية والحراسة والحجز التنفيذى واجراءات نزع الملكية والتوزيع ، كلها حقوق ممتازة على ان تكون لمصلحة الدائنين المشتركة ، فما كان منها لمصلحة خاصة لدائن معين كما فى اجراءات تحقيق الدين لأحد الدائنين فلا يدخل فى هذا الامتياز .

م ١١٣٩

### مادة ١١٣٩

(١) المبالغ المستحقة للخزانة العامة من ضرائب ورسوم وحقوق أخرى من أى نوع كان ، يكون لها امتياز بالشروط المقررة في القوانين والأوامر الصادرة في هذا الشأن .

(٢) وتستوفي هذه المبالغ من ثمن الأموال المثقلة بهذا الامتياز في أية يد كانت قبل أى حق آخر ، ولو كان ممتازا أو مضمونا برهن رسمى عدا المصروفات القضائية .

النصوص العربية المقابلة :

هذه المادة تقابل في نصوص القانون المدنى بالاقطار العربية المواد التالية :

السورى م ١١١٨ والليبي ١١٤٣ والعراقي ١٣٧٠ و ١٠٧٢ كويتي و ١٥١٣ من قانون المعاملات المدنية لدولة الإمارات العرب المتحدة .

المنكرة الايضاحية :

الحق الممتاز : هو الضرائب والرسوم وكل المبالغ المستحقة للخزانة العامة .

محل الامتياز : هو ثمن الأموال المثقلة بهذا الامتياز طبقا للقوانين الخاصة ، وتكون هذه الأموال عادة منقولا ، كمحصولات وأمتعة ، وقد يمتد الامتياز الى عقار اذا لم يكف المنقول ، فيصبح الامتياز عقاريا بطريقة عرضية .

مرتبة الامتياز : هي المرتبة الثانية بعد امتياز المصروفات القضائية ولا يشهر الامتياز اذا وقع على عقار كما تقدم .

إذا كان الواقع فى الدعوى أن الطاعنة - مصلحة الضرائب - أوقعت حجزاً عقارياً تنفيذياً على أطيان زراعية على اعتبار أنها مملوكة للمطعون عليه الثانى وأنه مدين لها بضريبة أرباح تجارية فأقامت المطعون عليها الأولى الدعوى الابتدائية بطلب الحكم بتثبيت ملكيتها لهذه الأطيان وشطب جميع الاجراءات والتسجيلات المتوقعة عليها واستندت فى دعواها الى عقد بيع مسجل صادر لها من المطعون عليه الثانى فتمسكت الطاعنة - من بين ما تمسكت به - بأن دين الضريبة مضمون بحق الإمتياز يرد على كافة أموال المدين من منقول وعقار وبأن حق الإمتياز يخولها حق تتبع أموال المدين فى أى يذ كانت وبأنه تأسيساً على ذلك تكون المطعون عليها الأولى غير محقة فى طلب الغاء الحجز العقارى وشطب التسجيلات ، وكان الحكم المطعون فيه قد خلا من الإشارة الى هذا الدفاع الجوهري والرد عليه فانه يكون معيباً بالقصور مما يستوجب نقضه فى هذا الخصوص .

(الطعن رقم ٢٩ لسنة ٢٤ ق - جلسة ٢٢/١٠/١٩٥٩ س ١٠ ص ٦٤)

المبالغ المستحقة للخزانة العامة ومنها الضرائب والرسوم .  
ثبوت الإمتياز لها . شرطه أن تقضى بذلك القوانين والأوامر الخاصة بكل منها والشروط والقيود التى تقررها .

النص فى المادة ١/١١٣٩ من القانون المدنى على أن : المبالغ المستحقة للخزانة العامة من ضرائب ورسوم وحقوق أخرى من أى نوع كان، يكون لها امتياز بالشروط المقررة فى القوانين والأوامر الصادرة فى هذا الشأن ، يدل - وعلى ما جرى به قضاء محكمة النقض - على أن المبالغ المستحقة للخزانة العامة بجميع أنواعها ومنها - وعلى سبيل المثال - الضرائب والرسوم لا تكون ممتازة ولا يثبت لها هذا الامتياز الا اذا قضت بامتيازها القوانين والأوامر الخاصة بكل منها ، وبالشروط والقيود التى تقررها هذه القوانين والأوامر بحيث اذا استحق للخزانة العامة مبلغ ما ولم



م ١١٣٩

يوجد قانون أو أمر يقضى بامتيازته فإنه لا يتمتع بهذا الامتياز ، وإذا وجد  
تعين الرجوع اليه للتعرف على شروط الامتياز ونطاقه ووعائه وما عساه ان  
يرد عليه من أموال .

(الطعن ٣٠٩ لسنة ٣٥ ق - جلسة ١٧/٦/١٩٦٩ س ٢٠ ص ٩٨٩)

للخزانة العامة حق امتياز عام على أموال المدينين بالضرائب  
والمبالغ المستحقة للحكومة . م ٩٠ من القانون ١٤ لسنة ١٩٣٩ .  
عدم وجوب شهره ولا يثبت فيه حق التتبع ولو كان محله  
عقارا .

بالرجوع الى القانون رقم ١٤ لسنة ١٩٣٩ بفرض ضريبة على  
ايرادات رؤوس الأموال المنقولة وعلى الارباح التجارية والصناعية وعلى  
كسب العمل والتعديلات التي أدخلت عليه بالقوانين ١٤٦ لسنة ٥٠  
٢٥٣ لسنة ١٩٥٣ و ٢٤٤ لسنة ١٩٥٥ - وهو القانون الذى أحال اليه  
القانون رقم ٦٠ لسنة ١٩٤١ بفرض ضريبة خاصة على الأرباح الاستثنائية  
والمعدل بالقانون ٨٧ لسنة ١٩٤٣ - يبين أنه نص فى المادة ٩٠ منه على  
أن : تكون الضرائب والمبالغ الأخرى المستحقة للحكومة بمقتضى هذا  
القانون ديناً ممتازاً على أموال المدينين بها أو الملتزمين بتوريدها الى الخزنة  
بحكم القانون ، وهو بذلك انما يقرر للخزانة العامة - مصلحة الضرائب -  
حق امتياز عام على أموال المدينين بها أو الملتزمين بتوريدها فتجرى فى  
شأنها مانصت عليه المادة ١١٣٤/٢ من القانون المدنى من أن حقوق  
الامتياز العامة لا يجب فيها الشهر ولا يثبت فيها حق التتبع ولو كان  
محله عقارا غير محمل بذاته بدين الضريبة واكتفى بما قرره من ضمانات  
ووسائل خاصة للحفاظ على حقوق الخزنة ، فضلا عن الضمانات العامة  
فى القانون . فإذا كان الحكم المطعون فيه قد خالف هذا النظر وجرى فى  
قضائه على أن دين الضريبة على الأرباح التجارية والصناعية والأرباح  
الاستثنائية يخول مصلحة الضرائب حق تتبع عقارات مدينها المثقلة بامتياز  
الخزنة العامة فإنه يكون قد خالف القانون .

(الطعن ٣٠٩ لسنة ٣٥ ق - جلسة ١٧/٦/١٩٦٩ س ٢٠ ص ٩٨٩)

م ١١٣٩

تحويل المشرع الخزانة العامة حق تتبع أموال مدينتها استيفاء لحق من حقوقها الممتازة وبصرف النظر عن عدم شهره في أحوال منصوص عليها في القوانين الخاصة بضرائب الأتبان والمبانى والرسوم الجمركية ورسم الأيلولة على الشركات .

كلما أراد المشرع ان يخل الخزانة العامة حق تتبع أموال مدينتها استيفاء لحق من حقوقها الممتازة - وبصرف النظر عن عدم شهره - نص على هذا الامتياز الخاص ورسم معالنه ونطاقه وهو ما نصت عليه القوانين الخاصة بضرائب الأتبان والمبانى والرسوم الجمركية والقانون رقم ١٤٢ لسنة ١٩٤٤ بفرض رسم أيلولة على الشركات .

(الطعن ٣٠٩ لسنة ٣٥ ق - جلسة ١٧/٦/١٩٦٩ س ٢٠ ص ٩٨٩)

للحكومة حق امتياز خاص بدين الضريبة على المبانى . م ٢٧ من القانون ٥٦ لسنة ١٩٥٤ . اضاعة الدائن - بلدية القاهرة - هذا التأمين الخاص بخطئه بعدم مطالبة المدين ( المستاجر الذى أقام البناء ) براءة ذمة الكفيل - مالك الأرض - من دين الضريبة .

اذا تمسك المطعون ضده « الكفيل » بحكم المادة ٧٨٤ من القانون المدنى وطلب براءة ذمته من دين الضريبة لان الطاعن وهو الدائن قد أضاع بتقصيره التأمين الخاص المقرر لهذه الضريبة وهو حق الامتياز المنصوص عليه بالمادة ٢٧ من القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ بشأن الضريبة على العقارات المبنية والمقرر على المبانى قبل ازالتها وعلى الانقاض بعد هدمها وكان مفاد المادة ٢٧ سالفة الذكر ان للحكومة حق امتياز خاص بدين الضريبة على المبانى فان الحكم المطعون فيه اذ رتب على أن الطاعن « الدائن » وهو الذى تسبب بخطئه فى ضياع هذا الضمان الخاص المقرر بحكم القانون لدين الضريبة ، ان ذمة الكفيل - المطعون ضده - تبرأ بقدر ما أضاع الدائن من هذه الضمانات ، فانه لا يكون قد خالف حكم المادة ٧٨٤ من القانون المدنى، ولا محل لما يثيره الطاعن من أن تأخيرته فى

م ١١٣٩

المطالبة بالضريبة لا يترتب عليه الا مجرد اضعاف الضمان العام المقرر له على أموال مدينه وهو مانصت عليه المادة ٧٨٥ من القانون المدنى لانها لا تنطبق على واقعة الدعوى .

(الطعن ٧٨ لسنة ٣٥ ق - جلسة ١٩٦٩/٦/٢٤ س ٢٠ ص ١٠٥٠)

مجرد اضعاف التأمين الخاص دون أن يستبدل به تأمين آخر لا يقل عنه فى قيمته يتوافر به الضرر فى حكم المادة ٧٨٤ من القانون المدنى .

اذ يعتبر الضرر متوافرا - فى حالة المادة ٧٨٤ من القانون المدنى - بمجرد اضعاف تأمين خاص دون ان يستبدل به تأمين آخر لا يقل عنه فى قيمته فلا على الحكم المطعون فيه ان هو لم يستعرض هذا الضرر أو الدليل عليه بعد ان أوضح ان البلدية « الدائن » هو الذى أضع الامتياز الخاص المقرر بالمادة ٢٧ من قانون الضريبة العقارية وذلك باهمال عمالها فى تبصيل الضريبة عن هذه المباني وفى المحافظة على حق الامتياز الخاص المقرر عليها لدين الضريبة .

(الطعن رقم ٧٨ لسنة ٣٥ ق - جلسة ١٩٦٩/٦/٢٤ س ٢٠ ص ١٠٥٠)

ضريبة الشركات ورسم الأيلولة يفرضان على صافى قيمة تركبة المتوفى . لدائنى المتوفى ان يستوفوا ديونهم من أموال الشركة . امتياز مصلحة الضرائب المقرر فى المادة ٤٣ من قانون رسم الأيلولة رقم ١٤٢ لسنة ١٩٤٤ . لا أثر له على حقوق هؤلاء الدائنين .

مؤدى نص المادة ١/١ من القانون رقم ١٥٩ لسنة ١٩٥٢ - بشأن ضريبة الشركات - والمواد ١/١ ، ١٢ ، ١٤ ، ٤٣ من القانون رقم ١٤٢ لسنة ١٩٤٤ - بشأن رسم الأيلولة - أن ضريبة الشركات ورسم الأيلولة انما يفرضان على صافى قيمة تركبة المتوفى ، وهذا الصافى لا يكون الا بعد تقدير قيمة أصول الشركة وما عليها من ديون والتزامات واستبعاد قيمة

م ١١٣٩

هذه الديون والالتزامات من أصول التركة ، فيكون لدائني المتوفى الثابتة ديونهم بمستندات تصلح دليلا عليه أمام القضاء ، أن يستوفوا هذه الديون من أموال التركة ، ولا يكون للامتياز المقرر لمصلحة الضرائب بمقتضى المادة ٤٣ أى أثر على حقوق هؤلاء الدائنين .

(الطعن ٣١٩ لسنة ٣٢ ق - جلسة ١٤/١/١٩٧٠ من ٢١ ص ٨٥)

الضرائب المستحقة بمقتضى القانون رقم ١٤ لسنة ١٩٣٩ بفرض ضريبة إيرادات رؤوس الأموال المنقولة وعلى الأرباح التجارية والصناعية و على كسب العمل ، تعتبر وفقا للمادتين ١١٣٩ - من القانون المدنى و ٩٠ من القانون رقم ١٤ لسنة ١٩٣٩ سالف البيان دينا ممتازا على جميع أموال المدينين أو الملتزمين بتوريدها الى الخزنة بحكم القانون أى أن هناك حقا عينيا تبعا على المنشأة يثبت قبل من يشتريها.

(الطعن ٣٤١ لسنة ٣٧ ق - جلسة ١٦/٥/١٩٧٢ من ٢٣ ص ٩٣٣)

. للخزانة العامة حق امتياز عام على أموال المدينين بالضرائب .  
المادة ٩٠ ق ١٤ لسنة ١٩٣٩ . عدم وجوب شهره ، ولا يثبت فيه حق التبع ولو كان محله عقارا .

نص المادة ٩٠ من القانون رقم ١٤ لسنة ١٩٣٩ بفرض ضريبة على إيرادات رؤوس الأموال المنقولة وعلى الأرباح التجارية والصناعية وعلى كسب العمل ، يقرر للخزانة العامة - مصلحة الضرائب - حق امتياز عام على أموال المدينين بها أو الملتزمين بتوريدها ، فيجرى فى شأنها ما تقضى به الفقرة الثانية من المادة ١١٣٤ من القانون المدنى ، من أن حقوق الامتياز العامة ولو كان محلها عقارا ، لا يجب فيها الشهر ولا يثبت فيها حق التبع، وأنها تكون أسبق فى المرتبة على أى حق امتياز عقارى آخر أو أى حق رهن رسمى مهما كان تاريخ قيده .

(الطعن ٢١٤ لسنة ٣٤ ق - جلسة ١٧/٥/١٩٧٢ من ٢٣ ص ٩٤١)



م ١١٣٩

اتخاذ البائع اجراءات التنفيذ العقارى على الأتيان المبيعة منه بعد تسجيل المشتري للعقد ، لعدم سداده باقى الثمن . الثمن المودع من الراسى عليهم المزداد . من حق المشتري . لمصلحة الضرائب - الدائنة للمشتري - استيفاء حقها من الثمن المودع بالأولوية على سائر الديون الممتازة . ومن بينها باقى الثمن المستحق للبائع .

مفاد نص المادة التاسعة من قانون تنظيم الشهر العقارى رقم ١١٤ لسنة ١٩٤٦ ان الملكية فى المواد العقارية تنتقل بالتسجيل سواء بين المتعاقدين أو بالنسبة للغير . واذ كان الثابت فى الدعوى ان مورث الطاعنة باع مساحة من الأتيان الزراعية الى مورث المطعون عليهم عدا الأولى ، ولعدم سداد باقى الثمن اتخذ البائع اجراءات التنفيذ العقارى بالنسبة لقدر من هذه الأتيان . وكانت ملكية الأتيان المذكورة قد انتقلت الى المشتري - وهو مدين مصلحة الضرائب - بتسجيل عقد البيع ، فيكون ثمنها المودع من الراسى عليهم المزداد حقاً خالصاً لهذا المشتري المدين ، ويجوز للمصلحة بما لها من حق امتياز عام على أموال مدينها ان تستوفى حقها من الثمن المذكور بالأولوية على سائر الديون الممتازة ومن بينها باقى الثمن المستحق للطاعنة ، ولا يغير من ذلك قول الطاعنة انه لو كان مورثها قد استعمل حقه فى الفسخ لعدم وفاء المشتري بباقى الثمن لعادت اليه الأتيان المنزوعة ملكيتها غير محملة بحق ما نصحة الضرائب أو سواها من دائنى المشتري ، ذلك ان المركز القانونى للطاعنة قد تحدد بسلوك مورثها طريق التنفيذ العقارى ولا يجوز لها التحدى بحقوقها المترتبة على طلب الفسخ .

(الطعن ٢١٤ لسنة ٣٤ ق - جلسة ١٧/٥/١٩٧٢ ص ٢٣ ص ٩٤١)

حق الامتياز المنصوص عليه فى المادة ٩٠ ق ١٤ لسنة ١٩٣٩ مقصور على أموال المدين . عدم صحة الحجز الا على ما هو مملوك له .



م ١١٣٩

حق الامتياز المنصوص عليه في المادة ٩٠ من القانون رقم ١٤ لسنة ١٩٣٩ لا يرد الا على أموال المدين ، وهو ما صرحت به المادة المذكورة فلا يصح توقيع الحجز الا على ما هو مملوك للمدين ، وتطبيق ما نصت عليه المادة الثالثة من قانون الحجز الادارى رقم ٣٠٨ لسنة ١٩٥٥ منوط بأن يكون المال الذى وقع عليه الحجز من أموال المدين .

(الطعن رقم ١٣٩ لسنة ٣٥ ق - جلسة ١٩٧٣/١/٣ ص ٢٤ ص ٩)

مصلحة الضرائب - حق امتياز عام على أموال المدينين بها أو المزمين بتوريدها فتجرى في شأنها ما نصت عليه الفقرة الثانية من المادة ١١٣٤ من القانون المدنى من أن حقوق الامتياز العامة لا يجب فيها الشهر ولا يثبت فيها حق التتبع ولو كان محلها عقارا غير محمل بذاته بدین الضريبة ، واكتفى بما قرره من ضمانات ووسائل خاصة للتحفظ على حقوق الخزانة فضلا عن الضمانات العامة فى القانون ومن جهة أخرى فان اطلاق يد مصلحة الضرائب على أموال المدينين بالضريبة المقررة بمقتضى القانون رقم ١٤ لسنة ١٩٣٩ لا يخلو من أثر سئى على المعاملات وتعطيلها وارتكابها اضرارا بمن يتعاملون فيها من يريدون البيع ومن يريدون الشراء على السواء خصوصا وأنه فيما عدا حالة التنازل عن المنشأة لم ينظم الشارع - ومع مراعاة سر المهنة - وسيلة للعلم بحقوق المصلحة تسهل على ذوى الشأن سبيل التعرف على حقيقة المركز المالى للممولين وتكون بمثابة شهادة التصرفات العقارية فى أحوال التعامل العادى ، يؤيد ذلك ان امتياز الخزانة العامة لا يخولها حق تتبع أموال مدينها الا بنص فى القوانين والأوامر الخاصة بكل منها . واذا كان ذلك ، وكان الحكم المطعون فيه قد خالف هذا النظر وجرى فى قضائه على أن دين الضريبة على الأرباح التجارية والصناعية يخول مصلحة الضرائب حق تتبع عقارات مدينها المثقلة بامتياز الخزانة العامة ورتب على ذلك قضاءه برفض طلبات الطاعنين - بوقف اجراءات البيع الادارى بالنسبة الى أطيانهما وبعدم الاعتداد بالحجز الادارى الموقع عليها - فانه يكون قد خالف القانون وأخطأ فى تطبيقه .

(الطعن رقم ٧٤ لسنة ٣٦ ق - جلسة ١٩٧٣/٦/٢٧)

م ١١٣٩

النص في الفقرة الأولى المادة ١/١١٣٩ من القانون المدني على أن المبالغ المستحقة للخزانة العامة من ضرائب ورسوم وحقوق أخرى من أى نوع كان، يكون لها امتياز بالشروط المقررة في القوانين والأوامر الصادرة في هذا الشأن يندل - وعلى ما جرى به قضاء محكمة النقض - على أن المبالغ المستحقة للخزانة العامة بجميع أنواعها ومنها - وعلى سبيل المثال - الضرائب والرسوم لا تكون ممتازة ولا يثبت لها هذا الامتياز الا اذا قضت بامتيازها القوانين والأوامر الخاصة لكل منها ، وبالشروط والقيود التي تقررها هذه القوانين والأوامر بحيث اذا استحق للخزانة العامة مبلغ ما ولم يوجد قانون أو أمر يقضى بامتيازها فانه لا يتمتع بهذا الامتياز ، واذا وجد تعين الرجوع اليه للتعرف على شروط الامتياز ونطاقه ووعائه وما عساه ان يرد عليه من أموال .

(الطعن رقم ٧٤ لسنة ٣٦ ق - جلسة ١٩٧٣/٦/٢٧ من ٢٤ ص ٩٧٦)

(الطعن ٢١٤ لسنة ٣٤ ق - جلسة ١٩٧٢/١٥/١٧ من ٢٣ ص ٩٤١)

بالرجوع الى القوانين والأوامر الخاصة بمختلف أنواع الضرائب والرسوم يبين انه كلما أراد الشارع أن يخول الخزانة العامة حق تتبع أموال مدينها استيفاء لحق من حقوقها الممتازة وبصرف النظر عن عدم شهره ، نص على هذا الإمتياز الخاص ورسوم معالته ونطاقه ولم ييسط يد الخزانة العامة في تتبعها تحت أى يد كانت ، بل تخفف وبالقدر اللازم لكفالة حقوقها ، وهو ما نصت عليه القوانين الخاصة بضرائب الأطنان والمباني والرسوم الجمركية والقانون رقم ١٤٢ لسنة ١٩٤٤ بفرض رسم أيلولة على التركات وخلا منه القانون ١٤ لسنة ١٩٣٩ بفرض ضريبة على الأرباح التجارية والصناعية ، ولا يغير من هذا الوضع ما نصت عليه الفقرة الثانية من المادة ١١٣٩ من القانون المدني في قولها « وتستوفى هذه المبالغ من ثمن الأموال المثقلة بهذا الإمتياز في أية يد كانت ، اذ هي مقيدة بما تقرره القوانين والأوامر الخاصة بمختلف أنواع الضرائب والرسوم محكومة بها بحيث إذ قررت هذه القوانين والأوامر امتيازاً خاصاً على بعض أموال مدينها ولبعض أنواع الضرائب والرسوم فتستوفى مبالغها من ثمن الأموال

م ١١٣٩

المثقلة بهذا الامتياز فى أية يد كانت وان لم تكن مشهورة وفقا لما نصت عليه الفقرة الثانية من المادة ١١٣٤ من القانون المدنى .

(الطعن ٧٤ لسنة ٣٦ ق - جلسة ١٩٧٣/٦/٢٧ ص ٢٤ (٩٧٦)

حق الإمتياز المقرر . استناده للمادة ٤٨ ق ١٠٠ لسنة ١٩٦٤ .  
إقتصاره على العقود المبرمة فى ظله دون العقود المبرمة قبل سريانه .

تنص المادة ٤٨ من القانون رقم ١٠٠ لسنة ١٩٦٤ على أنه  
" يجوز ان يحصل ما يستحق للدولة من أجره أو ثمن وملحقاتها عن  
المقارات الخاضعة لأحكام هذا القانون بطريق الحجز الإدارى ويكون لهذه  
المبالغ امتياز عام على أموال المدين فى مرتبة المبالغ المستحقة للخزانة العامة  
المنصوص عليها فى المادة ١١٣٩ من القانون المدنى وسابقة على أى امتياز  
آخر عدا المصروفات القضائية والضرائب والرسوم . كما تنص المادة ٧١  
منه على أن، جميع المصروفات التى تمت قبل العمل بهذا القانون الواردة  
على عقارات كانت داخله فى ملكية الدولة الخاصة تبقى نافذة بذات  
الشروط والأحكام السارية وقت اقرارها ، مما يفيد ان حق الامتياز المقرر  
للحكومة بالمادة ٤٨ السالفة الذكر ، لا يكون الا بالنسبة للعقود المبرمة  
قبل سريانه ولو بقيت آثار هذه العقود قائمة فى ظله . اذ كان ذلك  
وكانت عقود البيع الصادرة من الطاعن - رئيس مجلس ادارة الهيئة العامة  
للاصلاح الزراعى بصفته - الى المطعون عليها قد تمت قبل صدور القانون  
رقم ١٠٠ لسنة ١٩٦٤ فان دين الطاعن لا يكون له حق الامتياز المقرر فى  
هذا القانون أيا كان ميعاد استحقاقه .

(الطعن ٩٥ لسنة ٤٠ ق - جلسة ١٩٧٦/١٢/١٦ ص ٢٧ (١٧٦٥)

م ١١٤٠

### مادة ١١٤٠

(١) المبالغ التي صرفت في حفظ المنقول وفيما يلزم له من ترميم ، يكون لها امتياز عليه كله .

(٢) وتستوفي هذه المبالغ من ثمن هذا المنقول المثلثل بحق الامتياز بعد المصروفات القضائية والمبالغ المستحقة للخزانة العامة مباشرة ، أما فيما بينها فيقدم بعضها على بعض بحسب الترتيب العكسي لتواريخ صرفها .

النصوص العربية المقابلة :

هذه المادة تقابل في نصوص القانون المدني بالاقطار العربية المواد التالية :

السوري م ١١١٩ والليبي ١١٤٤ والعراقي ١٣٧١ و ١٠٧٣  
كويتي و ١٥١٤ من قانون المعاملات المدنية لدولة الإمارات العرب المتحدة .

م ١١٤١

### مادة ١١٤١

يكون للحقوق الآتية امتياز على جميع أموال المدين من منقول وعقار :

( أ ) المبالغ المستحقة للخدم والكتبه والعمال وكل أجير آخر، من أجرهم ورواتبهم من أى نوع كان عن الستة الأشهر الأخيرة.

( ب ) المبالغ المستحقة عما تم توريده للمدين ولمن يعوله من مأكّل وملبس فى الستة الأشهر الأخيرة .

( جـ ) النفقة المستحقة فى ذمة المدين لأقاربه عن ستة الأشهر الأخيرة.

وتستوفى هذه المبالغ مباشرة بعد المصروفات القضائية والمبالغ المستحقة للخزانة العامة ومصروفات الحفظ والترميم أما فيما بينهما فتستوفى بنسبة كل منها .

النصوص العربية المقابلة،

هذه المادة تقابل فى نصوص القانون المدنى بالأقطار العربية المواد التالية :

السورى م ١١٢٠ واللىبى ١١٤٥ والعراقى ١٣٧٢ و ١٠٧٤ كويتى و ١٥١٥ من قانون المعاملات المدنية لدولة الإمارات العرب المتحدة .



م ١١٤٢

### مادة ١١٤٢

(١) المبالغ المنصرفة في البذور والسماذ وغيره من مواد التخصيب والمواد المقاومة للحشرات ، والمبالغ المنصرفة في أعمال الزراعة والحصاد ، يكون لها امتياز على المحصول الذى صرفت فى انتاجه وتكون لها جميعا مرتبة واحدة .

(٢) وتستوفى هذه المبالغ من ثمن المحصول مباشرة بعد الحقوق المتقدمة الذكر .

(٣) وكذلك يكون للمبالغ المستحقة فى مقابل آلات الزراعة حق امتياز فى نفس المرتبة على هذه الآلات .

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل فى نصوص القانون المدنى بالاقطار العربية المواد التالية :

السورى م ١١٢١ واللىبى ١١٤٦ والعراقى ١٣١٣ و ١٠٧٥ كويتى و ١٥١٦ من قانون المعاملات المدنية لدولة الإمارات العرب المتحدة .

أحكام القضاء:

حق الإمتياز المقرر لقروض بنك التسليف الزراعى والتعاونى . وروده على كافة أموال المدين المنقولة . م بق ٥٠ لسنة ١٩٣٠ المعدل بالقانون ٣٤ لسنة ١٩٥٨ . عدم اقتصار الإمتياز على محصول السنة التى صرف القرض فى انتاجه . هذا الإمتياز فى مرتبة الإمتياز المقرر بالمادة ١١٤٢ مدنى .

م ١١٤٢

الفقرة الأولى من المادة السادسة من المرسوم بقانون رقم ٥٠ لسنة ١٩٣٠ الخاص بالترخيص بالاشتراك فى إنشاء بنك زراعى والمعدلة بالقانون رقم ٣٤ لسنة ١٩٥٨ - وعلى ماورد فى المذكرة الايضاحية للقانون - صريحة فى أن حق الامتياز الذى كفله المشرع لقروض بنك التسليف الزراعى والتعاونى لا يقتصر على محصول السنة الذى صرفت هذه القروض فى انتاجه ولكنه يرد على كافة أموال المدين المنقولة وذلك ضمانا لتحصيل مطلوبات البنك ولتدعيم الائتمان الزراعى والتعاونى ، أما ماورد بالنص من أن هذا الامتياز ١ يجبى فى الترتيب مع الامتياز المقرر فى المادة ١١٤٢ من القانون المدنى ، فقد قصد به ان يكون فى مرتبة الامتياز المقرر بهذه المادة لمصروفات الزراعة والمبالغ المستحقة فى مقابل آلات الزراعة .

(الطعن ٧٤٩ لسنة ٤٢ ق - جلسة ١٩٧٦/١٢/٢١ ص ٢٧ ص ١٧٩٥)

(١) أجرة المباني والأراضي الزراعية لسنتين أو لمدة الإيجار ان قلت عن ذلك ، وكل حق آخر للمؤجر بمقتضى عقد الإيجار ، يكون لها جميعا امتياز على ما يكون موجودا بالعين المؤجرة ومملوكا للمستأجر من منقول قابل للحجز ومن محصول رزاعى .

(٢) ويثبت الامتياز ولو كانت المنقولات مملوكة لزوجـة المستأجر أو كانت مملوكة للغير ولم يثبت ان المؤجر كان يعلم وقت وضعها فى العين المؤجرة بوجود حق للغير عليها، وذلك دون اخلال بالاحكام المتعلقة بالمنقولات المسروقة أو الضائعة .

(٣) ويقع الامتياز أيضا على المنقولات والمحصولات المملوكة للمستأجر من الباطن اذا كان المؤجر قد اشترط صراحة عدم الإيجار من الباطن ، فاذا لم يشترط ذلك فلا يثبت الامتياز الا للمبالغ التى تكون مستحقة للمستأجر الأصلـى فى ذمة المستأجر من الباطن فى الوقت الذى ينذر فيه المؤجر .

(٤) وتستوفى هذه المبالغ الممتازة من ثمن الأموال المثقلة بالامتياز بعد الحقوق المتقدمة الذكر ، الا ما كان من هذه الحقوق غير نافذ فى حق المؤجر باعتباره حائزا حسن النية .

(٥) واذا نقلت الأموال المثقلة بالامتياز من العين المؤجرة على الرغم من معارضة المؤجر أو على غير علم منه ولم يبق فى العين أموال كافية لضمان الحقوق الممتازة ، بقى الامتياز قائما على الأموال التى نقلت دون ان يضر ذلك بالحق الذى

م ١١٤٣

كسبه الغير حسن النية على هذه الأموال ويبقى الامتياز قائما ولو أضر بحق الغير لمدة ثلاث سنوات من يوم نقلها اذا أوقع المؤجر عليها حجزا استحقاقيا في الميعاد القانونى . ومع ذلك اذا بيعت هذه الأموال الى مشتر حسن النية فى سوق عام أو فى مزاد علنى أو ممن يتجر فى مثلها ، وجب على المؤجر ان يرد الثمن الى هذا المشتري .

**النصوص العربية المقابلة:**

هذه المادة تقابل فى نصوص القانون المدنى بالاقطار العربية  
المواد الثانية :

م ١٥١٧ ، ١٥١٨ ، ١٥١٩ ، ١٥٢٠ ، ١٥٢١ من قانون  
المعاملات المدنية لدولة الإمارات العرب المتحدة .

**اللمكرة الايضاحية:**

الحق الممتاز : كل ما هو مستحق للمؤجر بمقتضى عقد  
الايجار من أجرة لاتزيد على سنتين وتعويض وغير ذلك .

محل الامتياز : المنقولات الموجودة بالعين المؤجرة ، اذا اعتقد المؤجر بحسن نية أنها مملوكة للمستأجر ، وتدخل أيضا منقولات الزوجة ومنقولات المستأجر من الباطن . هذا اذا اشترط المؤجر عدم الايجار من الباطن ، فان لم يشترط فلا يثبت الامتياز الا للمبالغ التى تكون مستحقة للمستأجر الأصلى فى ذمة المستأجر من الباطن فى الوقت الذى ينذره فيه المؤجر ، وهذا أيضا عدا المنقولات المسروقة أو الضائعة فلأصحابها استردادها فى ثلاث سنوات . واذا نقلت هذه المنقولات من العين المؤجرة بغير رضاء المؤجر ولم يبق بالعين ما يفى بالمستحق ، بقى الامتياز قائما عليها الى ثلاث سنوات من نقلها ، فاذا كسب الغير عليها حقا فانه لا ينفذ فى حق

م ١١٤٣

المؤجر اذا كان هذا قد أوقع حجزا استحقاقيا فى مدة ثلاثين يوما من نقلها لكن اذا بيعت فى سوق عمومى أو فى مزاد علنى أو ممن يتجر فى مثلها وجب على المؤجر ان يرد الثمن . والأصل ان نقل هذه المنقولات بدون رضا المؤجر يعتبر سرقة للمرهون ، ولذلك تطبق قواعد الحيازة فى المنقولات المسروقة .

مرتبة الامتياز : هى السادسة بعد حقوق الامتياز السابقة الذكر ، الا ماكان منها لا ينفذ فى حق المؤجر لحسن نيته ، كما اذا اشترى المستأجر آلة زراعية ولم يدفع ثمنها وأدخلها فى الأرض المؤجرة دون أن يعلم المؤجر ان ثمنها لم يدفع .

أحكام القضاء :

إنه وإن كانت المادة ٦٦٨ من قانون المرافعات القديم قد أجازت لملاك البيوت والأطيان وملحقاتها ومستأجريها الأصليين الذين لهم فيها حق فى الحال ان يحجزوا المفروشات ونحوها والمنقولات الموجودة بالمحال المستأجرة والثمار والمحصولات حجزا تحفظيا للتأمين على أداء الأجرة المستحقة لهم الا أن محل تطبيق هذه المادة الا يكون المؤجر عالما بأن ما حجز عليه ليس مملوكا للمستأجر أو المستأجر من الباطن ويجوز استخلاص هذا العلم من ظروف الدعوى وملابساتها ، فاذا استدل الحكم على علم مالك الأرض بأن الحاصلات المحجوزة ليست مملوكة للمستأجر أو للمستأجر من الباطن بأن العين المؤجرة جرن لا تنتج محصولا وانما هيئت لينقل اليها سكان العزبة محصولاتهم لدرسها به فانه يكون قد استخلص ذلك استخلاصا سائغا .

(جلسة ١٩٥٠/١/٢٦ مجموعة القواعد القانونية فى ٢٥ عاما ص ١٠٦)

إمتياز دين أجرة المبانى والأراضى الزراعية المستحقة للمؤجر على منقولات العين المؤجرة قاصر على أجرة سنتين . إمتياز المؤجر حسن النية . عدم تقدمه على إمتياز هيئة التأمينات الإجتماعية إلا فى حدود أجرة سنتين ١١٤٣ مدنى .



م ١١٤٣

النص في المادة ١١٤٣ من القانون المدني على أن « أجرة المباني والأراضي الزراعية لسنتين أو لمدة الإيجار ان قلت عن ذلك وكل حق آخر للمؤجر بمقتضى عقد الإيجار يكون لها جميعا امتياز على ما يكون موجودا بالعين المؤجرة ومملوكا للمستأجر من منقول قابل للحجز ..... » مفاده أن امتياز دين الأجر على المنقولات الموجودة بالعين المؤجرة قاصر على أجرة سنتين .

(الطعن ١٣٦٢ لسنة ٤٧ ق - جلسة ١٩٧٩/٥/١٠ ص ٣٢٢)

م ١١٤٤

### مادة ١١٤٤

(١) البالغ المستحقة لصاحب الفندق في ذمة النزيل عن اجرة الاقامة والمؤونة وماصرف لحسابه، يكون لها امتياز على الأمتعة التي أحضرها النزيل في الفندق أو ملحقاته .

(٢) ويقع الامتياز على الأمتعة ولو كانت غير مملوكة للنزيل اذا لم يثبت ان صاحب الفندق كان يعلم وقت ادخالها عنده بحق الغير عليها بشرط الا تكون تلك الأمتعة مسروقة أو ضائعة . ولصاحب الفندق ان يعارض في نقل الأمتعة من فندقه مادام لم يستوف حقه كاملا، فاذا نقلت الأمتعة رغم معارضته أو دون علمه، فان حق الامتياز يبقى قائما عليها دون اخلال بالحقوق التي كسبها الغير بحسن نية.

(٣) ولا امتياز صاحب الفندق نفس المرتبة التي لامتياز المؤجر، فاذا تزاخم الحقان قدم الاسبق في التاريخ ، ما لم يكن غير نافذ بالنسبة الى الآخر .

#### النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل في نصوص القانون المدني بالاقطار العربية المواد التالية :

السوري م ١١٢٣ والليبي ١١٤٨ والعراقي ١٣٨٥ و ١٠٧٧ كويتي و ١٥٢٢ ، ١٥٢٣ من قانون المعاملات المدنية لدولة الإمارات العرب المتحدة .

#### اللمكرة الايضاحية:

الحق الممتاز : البالغ المستحقة لصاحب الفندق في ذمة النزيل عن الاقامة والمؤونة وما يصرف لحسابه ، فيدخل النوم والطعام والشراب للنزيل ومن معه وكذلك ما أعطى له قرضا ، وذلك عن آخر مرة نزل فيها لا عن

م ١١٤٤

المرات السابقة ، وقد يكون النزيل من نفس البلد ، ولذلك تجنب المشروع كلمة سائح .

محل الامتياز : الأمتعة التي أحضرها النزيل في الفندق أو في مكان ملحق ، ويدخل في الأمتعة المجوهرات ، ويثقل الامتياز الأمتعة ولو كانت غير مملوكة للنزيل ، مادام صاحب الفندق لا يعلم أنها مملوكة لغيره ، هذا ما لم تكن مسروقة أو ضائعة فلصاحبها ان يستردها في ثلاث سنوات . وإذا نقلت المنقولات بغير رضا صاحب الفندق كان له ان يستردها الا اذا كسب الغير حقا يكون نافذا قبله ، وليس لصاحب الفندق توقيع حجر استحقاقى كالمؤجر .

مرتبة الامتياز : هي نفس مرتبة المؤجر ، فاذا تزاخم الحقان قدم الأسبق في التاريخ مالم يكن غير نافذ بالنسبة للآخر ، فاذا أخرج المستأجر بعض الأمتعة من العين المؤجرة دون علم المؤجر ونزل بها في فندق صاحبه لا يعلم ان للمؤجر امتيازاً على هذه الأمتعة . وحجز المؤجر حجزاً استحقاقياً في الميعاد ، فان امتياز المؤجر وهو الأسبق في التاريخ هو الذى يقدم ، أما اذا لم يحجز المؤجر فإن امتيازها لا يكون نافذاً بالنسبة لصاحب الفندق فيقدم امتياز هذا الأخير ، كذلك اذا أخرج النزيل أمتعته ووضعها في عين مؤجرة وكان المؤجر حسن النية ، كان امتيازها مقدماً لأن امتياز صاحب الفندق وهو الأسبق في التاريخ لا ينفذ في حقه .

م ١١٤٥

### مادة ١١٤٥

(١) نايستحق لبائع المنقول من الثمن وملحقاته ، يكون له امتياز على الشئ المبيع ، ويبقى الامتياز قائما مادام المبيع محتفظا بذاتيته، وهذا دون اخلال بالحقوق التي كسبها الغير بحسن نية ، مع مراعاة الأحكام الخاصة بالمواد التجارية .

(٢) ويكون هذا الامتياز تاليا في المرتبة لما تقدم ذكره من حقوق الامتياز الواقعة على منقول ، الا أنه يسرى في حق المؤجر وصاحب الفندق اذا ثبت أنهما كانا يعلمان به وقت وضع المبيع في العين المؤجرة أو الفندق .

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل في نصوص القانون المدني بالاقطار العربية  
المواد التالية :

السوري م ١١٢٤ والليبي ١١٤٩ والعراقي ١٣٧٦ و١٠٧٨  
كويتي و١٥٢٤ من قانون المعاملات المدنية لدولة الإمارات العرب  
المتحدة .

م ١١٤٦

### مادة ١١٤٦

(١) للشركاء الذين اقتسموا منقولا ، حق امتياز عليه تأميننا لحق كل منهم فى الرجوع على الآخرين بسبب القسمة ، وفى استيفاء ما تقرر لهم فيها من معدل .

(٢) وتكون لامتياز المتقاسم نفس المرتبة التى لامتياز البائع ، فاذا تزاخم الحقان قدم الأسبق فى التاريخ .

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل فى نصوص القانون المدنى بالاقطار العربية  
المواد التالية :

السورى م ١١٢٥ واللىبى ١١٥٠ والعراقى ١٣٧٧ و ١٠٧٩  
كويتى و ١٥٢٥ من قانون المعاملات المدنية لدولة الإمارات العرب  
المتحدة .



م ١١٤٧

## ٢ - حقوق الامتياز الخاصة

### الواقعة على عقار

#### مادة ١١٤٧

(١) ما يستحق لبائع العقار من الثمن وملحقاته ، يكون له امتياز على العقار المبيع .

(٢) ويجب ان يقيد الامتياز ولو كان البيع مسجلا ، وتكون مرتبته من وقت القيد .

النصوص العربية المقابلة :

هذه المادة تقابل في نصوص القانون المدني بالاقطار العربية المواد التالية :

السوري م ١١٢٦ والعراقي ١٣٧٨ و ١٠٨٠ كويتي و ١٥٢٦ من قانون المعاملات المدنية لدولة الإمارات العرب المتحدة .

أحكام القضاء :

الإمتياز المقرر لثمن العقار المبيع وجوب شهره بالقيد حتى يسرى قبل الغير ولو كان البيع مسجلا . عدم الشهر يترتب عليه مع عدم سريانه قبل الغير بقاء ذمة المشتري مشغولة بمقدار ما عليه من دين لينفذ به البائع على أموال المشتري لا محل لتطبيق حكم المادة السابعة من قانون الإصلاح الزراعى فى هذه الحالة .

مؤدى نصوص المواد ١١٣٤ ، ١١٤٧ من القانون المدني و ١٢ من القانون رقم ١١٤ لسنة ١٩٤٦ بتنظيم الشهر العقارى ان الامتياز المقرر بمقتضى القانون لثمن العقار المبيع يجب ان يشهر - وشهر الامتياز يحصل بالقيد وذلك حتى يسرى الامتياز فى مواجهة الغير كما يجب هذا القيد ولو كان البيع مسجلا ، واذا يترتب على عدم شهر حق امتياز بائع الأطيان

م ١١٤٧

الزراعية - مع عدم سريانه في مواجهة الغير - أن تظل ذمة المشتري مشغولة بمقدار ماعليه من دين لينفذ به البائع على أموال المشتري الأخرى استيفاء لحقه ومن ثم فلا محل لأعمال حكم المادة السابعة من قانون الاصلاح الزراعى فى هذه الحالة والتي تقضى باستئزال قيمة الدين المضمون برهن أو اختصاص أو امتياز المثقلة بها الأرض المستولى عليها متى ثبت حق الرهن أو الاختصاص أو الامتياز طبقا للقواعد العامة وفى الحدود التى نص عليها فيها.

(الطعن ١٢٨ لسنة ٣٥ ق - جلسة ١٩٦٩/٦/٣ س ٢٠ ص ٨٤٥ )

أوجبت المادة ٥٨ من القانون رقم ١١٤ لسنة ١٩٤٦ بتنظيم الشهر العقارى على أصحاب حقوق الامتياز العقارية السابقة ان يقوموا ب قيد حقوقهم فى خلال عشر سنوات من تسجيل العقود المرتبة لها أو من تاريخ العمل بذلك القانون فى أول يناير سنة ١٩٤٧ أى المدين أطول ، وقضت بعدم نفاذ هذه الحقوق بالنسبة للغير بعد انقضاء المدة المذكورة ما لم يتم قيد هذه الحقوق . واذ كانت المادة ٦٠ من القانون المشار اليه تقضى بالغاء كل نص يخالف أحكام ذلك القانون ، مما مفاده الغاء نص الفقرة الأخيرة من المادة ٦٠١ سابعاً من القانون المدنى القديم التى تقضى باعتبار ثمن العقار ممتازا اذا حصل تسجيل البيع على الوجه الصحيح ، وذلك على أساس ان ماجاء بالماذة ٥٨ من القانون رقم ١١٤ لسنة ١٩٤٦ يخالفها ، وهو ما أيدته المذكرة الايضاحية لذلك القانون وكان يبين مما أورده الحكم الابتدائى الذى أيدته الحكم المطعون فيه وأحال الى أسبابه فى بيان واقعة الدعوى ان المطعون عليه الأول لم يقيد حق الامتياز الثابت بموجب عقد البيع الصادر منه للبائع لمورث الطاعنين والمسجل فى ٣٠ من ابريل سنة ١٩٣١ لا فى الميعاد المنصوص عليه فى المادة ٥٨ من القانون رقم ١١٤ لسنة ١٩٤٦ ولا خلال المهلة التى تنتهى فى آخر ديسمبر سنة ١٩٤٨ وانتهى امتد اليها الميعاد المذكور بموجب القانون رقم ١٥٧ لسنة ١٩٤٧ مما مؤداه عدم نفاذ هذا الحق فى مواجهة الطاعنين لأنهم من الغير بالنسبة له ، اذ لم يكونوا هم ولا مورثهم الذين قرروا هذا الحق ، فان الحكم المطعون فيه اذ قضى من بعد برفض الدعوى تأسيساً منه على قيام حق الامتياز الثابت بعقد البيع

م ١١٤٧

المسجل في سنة ١٩٣١ رغم عدم قيده طبقا لما توجبه المادة ٥٨ من القانون رقم ١١٤ لسنة ١٩٤٦ على النحو الذى سلف بيانه ، فانه يكون قد خالف القانون.

(نقض جلسة ١٦/٣/١٩٧١ س ٢٢ مج فنى مدنى ص ٣٠٠ )

حق الامتياز المقرر . استناده للمادة ٤٨ ق ١٠٠ لسنة ١٩٦٤ .  
اقتصراره على العقود المبرمة فى ظله دون العقود المبرمة قبل سريانه .

تنص المادة ٤٨ من القانون رقم ١٠٠ لسنة ١٩٦٤ على أنه « يجوز ان يحصل ما يستحق للدولة من أجرة أو ثمن وملحقاتها عن العقارات الخاضعة لأحكام هذا القانون بطريق الحجز الإدارى ويكون لهذه المبالغ امتياز عام على أموال المدين فى مرتبة المبالغ المستحقة للخزانة العامة المنصوص عليها فى المادة ١١٣٩ من القانون المدنى وسابقة على أى امتياز آخر عدا المصروفات القضائية والضرائب والرسوم » . كما تنص المادة ٧١ منه على أن « جميع التصرفات التى تمت قبل العمل بهذا القانون الواردة على عقارات كانت داخلة فى ملكية الدولة الخاصة تبقى نافذة بذات الشروط والأحكام السارية وقت إقرارها ، مما يفيد ان حق الامتياز المقرر للحكومة بالمادة ٤٨ السالفة الذكر ، لا يكون إلا بالنسبة للعقود المبرمة قبل سريانه ولو بقيت آثار هذه العقود قائمة فى ظله . إذ كان ذلك وكانت عقود البيع الصادرة من الطاعن - رئيس مجلس إدارة الهيئة العامة للإصلاح الزراعى بصفته - الى المطعون عليها قد تمت قبل صدور القانون رقم ١٠٠ لسنة ١٩٦٤ فإن دين الطاعن لا يكون له حق الامتياز المقرر فى هذا القانون أيا كان ميعاد استحقاقه .

(الطعن ٩٥ لسنة ٤٠ ق - جلسة ١٦/١٢/١٩٧٦ س ٢٧ ص ١٧٦٥)

م ١١٤٨

### مادة ١١٤٨

(١) البالغ المستحقة للمقاولين والمهندسين المعماريين الذين عهد اليهم فى تشييد أبنية أو منشآت أخرى أو فى إعادة تشييدها أو فى ترميمها أو فى صيانتها. يكون لها امتياز على هذه المنشآت، ولكن بقدر ما يكون زائدا بسبب هذه الأعمال فى قيمة العقار وقت بيعه.

(٢) ويجب ان يقيد هذا الامتياز، وتكون مرتبته من وقت القيد.

النصوص العربية المقابلة،

هذه المادة تقابل فى نصوص القانون المدنى بالاقطار العربية المواد التالية :

السورى م ١١٢٧ والليبي ١١٥١ والعراقي ١٣٧٩ و ١٠٨١ كويتي و ١٥٢٧ من قانون المعاملات المدنية لدولة الإمارات العرب المتحدة .

أحكام القضاء،

الإمتياز المقرر فى المادة ١١٤٨ مدنى . عدم سريانه على الغير إلا إذا أشهر بالقيد .

الإمتياز المقرر فى المادة ١١٤٨ من القانون المدنى للمقاولين على المنشآت التى عهد اليهم فى تشييدها نظير البالغ المستحقة لهم لايسرى على الغير الا اذا أشهر بالقيد .

(الطعن ٢٨٣ لسنة ٣٥ ق - جلسة ١٩٦٩/٦/١٩ ص ٢٠ ص ١٠٠٢)

م ١١٤٩

### مادة ١١٤٩

للكركاء الذين اقتسموا عقاراً ، حق امتياز عليه تأميناً لما  
تخرله القسمة من حق فى رجوع كل منهم على الآخرين بما  
فى ذلك حق المطالبة بمعدل القسمة . ويجب ان يقيد هذا  
الامتياز ، وتكون مرتبته من وقت القيد .

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل فى نصوص القانون المدنى بالاقطار العربية  
المواد التالية :

العراقى م ١٣٨٠ و ١٠٨٢ كويتى و ١٥٢٨ من قانون  
المعاملات المدنية لدولة الإمارات العرب المتحدة .

أحكام القضاء:

حيث إن هذا النعى فى محله ذلك أن من المقرر أن الدفاع الذى  
يقدمه الخصم على وجه صريح جازم يكشف عن المقصود منه ويكون  
الفصل فيه مما يجوز أن يترتب عليه تغيير وجه الرأى فى الدعوى تلتزم  
المحكمة الرد عليه بأسباب خاصة .

(الطعن ١٠٤٥ لسنة ٦٣ق - جلسة ١٣/٦/٢٠٠٠ لم ينشر بعد)

حالة الشروع بين الشركاء لا تنتهى إلا بإتجاه إرادتهم جميعاً إلى  
قسمة المال الشائع قسمة نهائية وقيام أى منهم بتأجير المال الشائع كله أو  
بعضه لا يعتبر دليلاً على حصول القسمة .

(الطعن ٥٦١٨ لسنة ٦٣ق - جلسة ٢٩/٥/٢٠٠١ لم ينشر بعد)



## قائمة بأهم المراجع

- ١ - الوسيط .
  - ٢ - قضاء النقص فى المواد المدنية .
  - ٣ - التعليق على نصوص القانون المدنى .
  - ٤ - الوسيط فى القانون المدنى .
  - ٥ - الموسوعة الذهبية .
  - ٦ - عمليات البنوك من الوجهة القانونية .
  - ٧ - الموسوعة التجارية .
  - ٨ - المدونة الذهبية .
  - ٩ - الموسوعة الشاملة .
  - ١٠ - مجلة القضاء الفصلىة .
  - ١١ - الاصدارات التى يصدرها المكتب الفنى لحكمة النقص .
- للدكتور / السنهورى .
- للمستشار / عبد المنعم دسوقي .
- للمستشار / أنور العمروسى .
- للمستشار / أنور طلبه .
- للأستاذين / حسن الفكهيانى وعبد المنعم حسنى .
- للدكتور / على جمال الدين .
- للمستشار / عبد المنعم الدسوقي .
- للأستاذ / عبد المنعم حسنى .
- للمستشار / الشربيني .

بالإضافة الى العديد من  
المراجع التى أشير إليها فى حينها .



## محتويات الجزء السابع



## محتويات الجزء السابع

صفحة

الموضوع

٧- الحيازة

كسب الحيازة وانتقالها وزوالها

٩

التعليق على المادة ٩٤٩

٩

أحكام القضاء .

ماهية الهدوء كشرط للحيازة

١٣

المكسبة للملكية .

ماهية الحيازة

١٣

كسب لكسب الملكية .

مجرد توقيع الحجز

على العقار واتخاذ

الحائز موقف المدافع عن



- حيازته لا ينفى صفة  
 الهدوء عن الحيازة . ١٤
- الحصة الشائعة في عقار  
 جواز أن تكون محلاً  
 للحيازة بنية التملك على وجه  
 التخصيص والإفراد . ١٤
- استخلاص نية التملك من عدمه  
 من سلطة محكمة الموضوع . ١٥
- التعليق على المادة (٩٥٠) ١٦
- أحكام القضاء . ١٦
- وضع يد الناظرة بتصفيتها  
 ناظرة على أعيان مهما طال  
 زمنه لا يكسبها ملكيتها . ١٦
- لمحكمة الموضوع أن تستدل  
 على نوع وضع اليد من أي  
 تحقيق قضائي أو إداري . ١٧

- ١٨ محكمة الموضوع التعرف  
على نية وضع اليد من  
جميع عناصر الدعوى .  
اكتساب الحائز العرضي الملك  
بالتقادم تغيير صفة حيازته  
إمسا بشعل الغير أو  
بفعل منه يعتبر معارضة  
١٨ ظاهرة لحق المالك .  
الحائز بطريق النيابة  
عن صاحب الأرض إقامته  
منشآت عليها دون إذن من  
صاحبها عدم اعتبار ذلك  
تغيرا لسبب الحيازة .  
١٩ حصول الحائز العرضي  
على ترخيص باسمه لإدارة

١٩	الماكينة محل النزاع لا يعد في ذاته تغييراً لصفة الحياة أو معارضة لحق المالك .
	وضع يد المشتري على العين المبعة بعد فسخ العقد استناداً إلى حقه في حبسها لحين استرداد الثمن حياة عرضية .
٢٠	عدم صلاحيتها سبباً لكسب الملكية بالتقادم .
	التقادم سبب مستقل من أسباب كسب الملكية . للخلف ضم حياة السلف إلى حياته .
٢٠	
٢١	التعليق على المادة (٩٥١)
٢١	أحكام البقضاء .

	الحارس القضائي . وكيل عن
	أصحاب الشأن جواز استنادهم
	إلى حيازته كسبب لكسب
٢١	الملكية بالتقادم .
٢٤	التعليق على المادة (٩٥٢)
٢٤	أحكام القضاء .
	شرط ضم مدة حيازة السلف
٢٤	إلى مدة حيازة الخلف .
	قاعدة ضم حيازة السلف
	إلى حيازة الخلف . عدم
	سريانها إلا إذا أراد
	التمسك بالتقادم أن يحتج به
	قبل غير من باع له أو غير من
٢٥	تلقى الحق ممن باع له .

- مشتري العقار بعقد غير  
مسجل بإعتباره خلفاً خاصاً  
للبيع له ضم حيازة سلفه . ٢٥  
شروط كسب الخلف الخاص  
الملكية بالتقادم . ٢٦  
أثر المطالبة القضائية في  
قطع التقادم . مقصور على  
من رفعت عليه الدعوى  
وقضى عليه فيها . ٢٧  
الخلف الخاص للبيع له  
ضم حيازة سلفه  
إلى حيازته لإكتساب  
ملكية العقار بالتقادم . ٣٠  
التعليق على المادة (٩٥٢) ٣٢  
أحكام القضاء . ٣٣



٣٤

#### التعليق على المادة (٩٥٤)

٣٤

أحكام القسضاء .

سند الشحن . دليل الشاحن

إلى المرسل إليه قبل الناقل

في شحن البضاعة إذ حق

تسلمها عند الوصول

واعتباره أداه إئتمان يعتبر

٣٦

حامله بمثابة حائز للبضاعة .

٣٧

#### التعليق على المادة (٩٥٥)

٣٧

أحكام القسضاء .

الحائز بسبب وقتى معلوم

وورثته من بعده مهما

تسلسل التوريث

٣٧

لايكتسبون الملك بالتقادم .

	الواقف المستحق والناظر على
	الوقف وورثتهما مهما تسلسل
	التوريث من الحائزين بسبب
	وقتي معلوم لا يتملكون
٣٨	بالتقادم إلا بتغيير الصفة .
	لا سبيل لمن وضع يده بسبب
	وقتي معلوم غير أسباب
	التمليك المعروفة إلى أن
	يكسب الملك لوضع اليد
٣٨	مهما طال الزمن .
	شرط كسب الخلف
	الخاص الملكية بالتقادم بضم
٤٠	مدة حيازة سلفه .
٤٥	التعليق على المادة (٩٥٦)
٤٦	التعليق على المادة (٩٥٧)
٤٦	أحكام القضاء .

٤٧

## التعليق على المادة (٩٥٨)

٤٧

أحكام القضاء .

٤٧

دعوى الحيازة .

٤٧

شروط قبول دعوى الحيازة .

إن دعوى استرداد الحيازة

تستلزم بطبيعتها وقوع أعمال

عنف وقوة مادية وأن تكون

٤٧

الحيازة سلبت مادياً .

لاتقبل دعوى استرداد الحيازة

إذا كان العمل المادى المدعى

به قد قام به المدعى عليه فى

٤٨

ملكه الواقع فى حيازته .

دعوى استرداد الحيازة

شرعت لحماية الحائِـز

٤٨

من أعمال الغصب .

- وضع اليد واقعة مادية . العبرة  
فيه، بما يثبت قيامه فعلاً وإن  
خالف الثابت بالأوراق .
- ٤٩
- عقد البيع العقارى ولو لم  
يكن مشهوراً ينقل إلى المشتري  
جميع الحقوق المتعلقة بالبيع  
والدعوى المرتبطة به .
- ٤٩
- التعرض المستند إلى أمر  
إدارى اقتضته مصلحة  
عامة لا يصلح أساساً  
لرفع دعوى منع التعرض .
- ٥٠
- للمحكمة أثناء نظر  
دعوى منع التعرض  
أن تعتبرها استرداد  
حيازة وتحكم فيها

- متى تبينت توافر شروطها  
علة ذلك . إتحاد أساسها  
والغرض منها .
- ٥٧ دعوى منع التعرض ودعوى  
استرداد الحيازة . وجوب رفعهما  
خلال السنة التالية لفقد  
الحيازة أو من وقوع التعرض .
- ٥٨ دعوى استرداد الحيازة  
تقوم قانوناً على رد  
الاعتداء غير المشروع دون  
نظر إلى صفة واضع اليد .
- ٥٨ مؤدى فوات مدة السنة دون  
رفع دعوى استرداد الحيازة .
- ٦٢ حق المستأجر في حماية  
حيازته من تعرض الغير بكافة



	دعوى الحيازة سواء كان
٦٤	التعرض مادياً أو قانونياً .
	شروط قبول دعوى
٦٤	استرداد الحيازة .
	دعوى استرداد الحيازة .
	دعوى متميزة لـ
	كيانها الخاص تقوم
٦٤	على الحيازة المادية.
	شرط الاستعجال وقطع المدة
٧١	بالدعوى المستعجلة .
	تقدير توافر شرط
	الإستعجال هو مما يستقل به
٧٢	قاضي الأمور المستعجلة .
٧٣	ماهية سقوط الإدعاء بالحيازة .
٧٥	المقصود بدعوى أصل الحق .

٨٤

التعليق على المادة (٤٥٩)

٨٤

أحكام القضاء .

منسـاط المفاضلة بين

سندى ملكية خصمين متى

كانا متعادلين وصادرين

٨٤

من شخصين مختلفين .

٨٥

التعليق على المادة (٩٦٠)

٨٥

أحكام القضاء .

دعوى استرداد الحيازة . جواز

إقامتها على من انتقلت إليه

٨٨

حيازة العقار ممن اغتصبها .

٩٠

التعليق على المادة (٩٦١)

٩٠

أحكام القضاء .

٩٠

أساس دعوى منع التعرض .

إن القانون يحمى وضع اليد

٩٣

من كل تعرض له .

- يجب توافر نية التملك لمن  
يبتغى حمايه وضع يده  
٩٧ بدعوى منع التعرض .  
وضع يد المستحق فى ريع  
العقار الموقوف لا يبيع له رفع  
٩٧ دعوى منع التعرض .  
لايجوز الحكم فى دعاوى  
الحيازة على أساس الحق .  
٩٨ مامية فعل التعرض  
الذى يصح أساساً لرفع  
١٠٠ دعوى منع التعرض .  
سلطات قاضى الحيازة فى  
١٠١ دعوى منع التعرض .  
حماية حائز العقار من التعرض  
الذى يحدث له لايشترط أن  
١٠٢ يكون المتعرض سئ النية .

- ١٠٥ ما يعتبر من دعاوى الحيازة .
- المدة المشترطة لرفع
- ١٠٦ دعوى منع التعرض .
- مدى صلاحية التعرض
- المستند إلى قرار إدارى فى
- ١١٢ رفع دعوى منع التعرض .
- ١١٨ التعليق على المادة (٩٦٢)
- ١١٨ أحكام القضاء .
- ١٢٠ التعليق على المادة (٩٦٣)
- ١٢٠ أحكام القضاء .
- مجرد المنازعة القضائية
- لا تنفى قانوناً صفة
- ١٢٠ الهدوء عن الحيازة .
- ١٢١ التعليق على المادة (٩٦٤)
- ١٢١ أحكام القضاء .

- ١٢٢ التعليق على المادة (٩٦٥)
- ١٢٢ أحكام القضاء .
- إستخلاص حسن نية الحائز
- وإنتفاء سوء نيته . من سلطة
- قاضي الموضوع متى كان
- ١٢٥ إستخلاصه سائغاً .
- ماهية حسن النية الذي
- يقتضيه التملك
- ١٢٥ بالتقادم القصير .
- حسن النية دائماً مفترض لدى
- ١٢٦ الجائز إلى أن يثبت العكس .
- حسن النية عند الحائز شرط
- ١٢٨ لتملك العقار بالتقادم الخمسي .
- ١٢٩ التعليق على المادة (٩٦٦)
- ١٢٩ أحكام القضاء .
- الحائز يعتبر سيئ النية
- من الوقت الذي يعلم فيه
- ١٣٣ بعيوب سند حيازته .



	التزام الحائز سئ
١٣٤	النية برد الثمار.
١٣٩	التعليق على المادة (٩٦٧)
١٤٠	التعليق على المادة (٩٦٨)
١٤٠	آثار الحيازة : التقادم المكسب.
١٤٠	أحكام القسضاء .
١٤٩	التنازل عن التقادم .
١٥٠	وقف التقادم .
١٥٣	للمشتري تملك المبيع بالتقادم .
	تقدير أدلة الدعوى والوقائع
	المؤدية إلى كسب الملكية
١٥٦	تستقل به محكمة الموضوع .
	وضع اليد واقعة مادية يجوز
١٥٦	اثباتها بكافة طرق الإثبات .
	الحكم الذى يصدر ضد البائع
	متعلقاً بالعقار المبيع حجة
	على المشتري الذى سجل عقد
١٥٦	شرائه بعند صدور الحكم .

	الحيازة المادية قرينة
١٥٦	على الحيازة القانونية .
١٥٧	تعديل مدة التقادم .
١٥٧	التقادم فى المال الشائع .
١٥٩	حق الإرث لا يكتسب بالتقادم .
١٦٥	انقضاء الحق .
	ومنع اليد المدة الطويلة
	يعمد بذاته سبباً لكسب
	الملكية مستقلاً عن غيره
١٧٠	من أسباب إكتسابها .
١٧٧	التعليق على المادة (٩٦٩)
١٧٧	أحكام القضاء .
	حسن النية الذى يقضيه
١٧٨	التقادم الخمسى .
	شروط تملك العقار
١٨٠	بالتقادم الخمسى .

- ماهية حسن النية  
الذى يقتضيه تملك  
العقار بالتقادم القصير . ١٨١
- إستخلاص حسن نية واضع  
اليد من سلطة قاضى  
الموضوع متى كان استخلاصه  
سائغاً وكافياً لحمل قضائه . ١٨٣
- سوء النية فى التقادم الخمسى . ١٨٥
- لايصح اعتبار عقد القسمة  
سبباً صحيحاً للتملك  
بالتقادم الخمسى . ١٨٨
- الإرث لا يصلح أن يكون  
سبباً صحيحاً للتملك  
بالتقادم الخمسى . ١٩٠
- ماهية السبب الصحيح  
المكسب للملكية العقار بحيازته  
خمس سنوات مع حسن النية . ١٩٣

- ١٩٥ التعليق على المادة (٩٧٠)
- ١٩٥ أحكام القضاء .
- عـدم جـواز تملك
- الأموال الخاصة المملوكة
- للدولة أو كسب حق
- ١٩٨ عيني عليها بالتقادم .
- دعوى منع التعرض .
- وجوب توافر نية التملك
- ٢٠٢ لدى المدعى فيها .
- الأماكن المخصصة للعبادة
- والبر التي تقوم الدولة
- بإدارة شؤونها شرط
- ٢٠٦ اعتبارها من أملاك الدولة .
- ٢١١ التعليق على المادة (٩٧١)
- ٢١٢ التعليق على المادة (٩٧٢)
- ٢١٢ أحكام القضاء .

- حصول الحائز العرضى على  
 ترخيص باسمه لإدارة  
 الماكينة محل النزاع - لا يعد  
 فى ذاته تغييراً لصفة الحياة  
 أو معارضة لحق المالك . ٢١٣
- كيفية تغيير سبب  
 الحياة الوقتية . ٢١٤
- عدم إكتسابه الملكية بالمدة  
 الطويلة إلا بتغيير سببها  
 سبيله فى ذلك ، عبء إثباته ،  
 وقوعه على عاتقه . ٢١٤
- شرط إكتساب الحائز العرضى  
 ملكية العقار بالتقادم . ٢١٥
- التعليق على المادة (٩٧٣) ٢١٦
- التعليق على المادة (٩٧٤) ٢١٧
- أحكام القضاء . ٢١٧
- وقف التقادم المكسب للملكية  
 فى مواجهة القاصر . ٢١٨



	شرط المطالبة القضائية
٢١٩	القاطعة للتقادم .
	مدة السنة المعينة لرفع
	دعوى الحيازة . مدة تقادم .
٢٢١	مـــــؤدى ذلك.
٢٢٢	التعليق على المادة (٩٧٥)
٢٢٢	أحكام القضاء .
	الإجراء القاطع للتقادم .
	إقتصار أثره على العلاقة
٢٢٣	بين من قام به ومن وجه إليه.
	شرط إعتبار صحيفة
٢٢٣	الدعوى قاطعة للتقادم .
	ماهية المطالبة القضائية التى
٢٢٦	ينقطع بها التقادم .
٢٣١	التعليق على المادة (٩٧٦)
٢٣١	تملك المنقول بالحيازة .
٢٣١	أحكام القضاء .

	أثر حيازة المنقول بسبب
٢٣٢	صحيح وحسن نية .
	شرط قاعده الحيازة في
٢٣٤	المنقول سند الملكية .
٢٣٥	التعليق على المادة (٩٧٧)
٢٣٥	أحكام القسضاء .
	شرط رد الأشياء المضبوطة في
	المواد الجنائية إلى من كانت
٢٣٦	في حيازته وقت ضبطها .
٢٣٨	التعليق على المادة (٩٧٨)
٢٣٨	تملك الثمار بالحيازة .
٢٣٨	أحكام القسضاء .
٢٣٩	أثر الحيازة بسوء نية .
٢٤٠	مناط كسب الحائز ملكية الثمار .
	ثمار الشئ المنتفع . حق
٢٤١	للمنتفع بنسبة مدة إنتفاعه .

	استخلاص نيه راضع اليد عند
	بحث تملك غلة العيين
	واقع . إستقلال محكمة
٢٤١	الموضوع بتقديرها .
٢٤٤	التعليق على المادة (٩٧٩)
٢٤٤	أحكام القضاء .
٢٤٤	معاملة الريع .
	وضع المشتري يده على العقار
	المبيع بعقد عرفى .
	حقه فى مساءلة من إستولى
٢٤٥	عليه عن الريع .
٢٥٠	التعليق على المادة (٩٨٠)
٢٥٠	إسترداد المصروفات .
٢٥١	التعليق على المادة (٩٨١)
٢٥٢	التعليق على المادة (٩٨٢)
٢٥٣	التعليق على المادة (٩٨٣)
٢٥٣	المسئولية عن الهلاك .
٢٥٤	التعليق على المادة (٩٨٤)

## الباب الثاني

### الحقوق المتفرعة عن حق الملكية

#### الفصل الأول

#### حق الإنتفاع - حق الإستعمال وحق السكنى

٢٥٧

١- حق الانتفاع

٢٥٧

التعليق على المادة (٩٨٥)

٢٥٧

أحكام القضاء .

حق الانتفاع . حق عيني

يخول صاحبه إستعمال الشئ

وإستغلاله بنفسه أو بواسطة

٢٦٠

غيره . شرطه .

٢٦١

ماهية حق الإنتفاع .

٢٦٢

التعليق على المادة (٩٨٦)

٢٦٢

التعليق على المادة (٩٨٧)

٢٦٣

التعليق على المادة (٩٨٨)

٢٦٤

التعليق على المادة (٩٨٩)

٢٦٥

التعليق على المادة (٩٩٠)

٢٦٦	التعليق على المادة (٩٩١)
٢٦٧	التعليق على المادة (٩٩٢)
٢٦٨	التعليق على المادة (٩٩٣)
٢٦٨	أحكام القضاء .
٢٧٠	التعليق على المادة (٩٩٤)
٢٧٠	التعليق على المادة (٩٩٥)
٢٧١	٢- حق الاستعمال وحق السكنى
٢٧١	التعليق على المادة (٩٩٦)
٢٧١	التعليق على المادة (٩٩٧)
٢٧٢	التعليق على المادة (٩٩٨)
	الفصل الثانى
٢٧٣	حق المأجر
٢٧٣	التعليق على المادة (٩٩٩)
٢٧٣	أحكام القضاء .
	خضوع نظام
٢٧٤	الوقف للشريعة الإسلامية .
٢٧٥	ماهية عقد المأجر .



٢٧٥	مفساد عقد الحكر .
	إختلاف عقد الحكر
٢٧٩	عن عقد الإيجار .
٢٨٥	التعليق على المادة (١٠٠٠)
٢٨٥	أحكام القضاء .
	قاعدة تقدير أجره الحكر على
	مثل أرض الوقف عند التحكير .
٢٨٥	حق المحتكر فى إقامته ما يشاء
	من المباني على الأرض المحكرة .
٢٨٧	دعوى وزارة الأوقاف بطلب
	قيمة الحكر وفسخ عقد تحكير
	الأرض الموقوفة وقفاً
	خيرياً وجوب تدخل النيابة
٢٨٨	العمامة فى الدعوى .
٢٩٠	التعليق على المادة (١٠٠١)
٢٩٠	أحكام القضاء .

٢٩٣	التعليق على المادة (١٠٠٢)
٢٩٣	أحكام القضاء .
٢٩٥	التعليق على المادة (١٠٠٣)
٢٩٥	أحكام القضاء .
٢٩٦	التعليق على المادة (١٠٠٤)
٢٩٦	أحكام القضاء .
	ما تشترطه المادة ١٠٠٤
٣٠٣	لقبول تعديل أجره المحرر . حجية الحكم الصادر بتقدير أجره المحرر طبقاً لقاعدة النسبة لا تتعدى نطاق الدعوى التي صدر فيها .
٣٠٦	
٣٠٩	التعليق على المادة (١٠٠٥)
٣٠٩	أحكام القضاء .
	مناط تقدير القيمة
٣١٠	الإيجارية للأرض المحكرة . القاعدة الواجبة الإتيان في تقدير أجره المحكم عند طلب تصقيعه .
٣١٠	

٣١٢	التعليق على المادة (١٠٠٦)
٣١٢	التعليق على المادة (١٠٠٧)
٣١٣	التعليق على المادة (١٠٠٨)
٣١٣	أحكام القضاء . أثر نزع ملكية الأرض المحكرة هي وما عليها من بناء للمنفعة العامة .
٣١٥	
٣١٧	التعليق على المادة (١٠٠٩)
٣١٧	أحكام القضاء .
٣٢٤	التعليق على المادة (١٠١٠)
٣٢٤	أحكام القضاء .
٣٢٦	التعليق على المادة (١٠١١)
٣٢٦	أحكام القضاء .
٣٣١	التعليق على المادة (١٠١٢)
٣٣١	أحكام القضاء .
٣٣٢	التعليق على المادة (١٠١٣)
٣٣٢	بعض أنواع الحكر .

٣٣٣	التعليق على المادة (١٠١٤)
٣٣٣	أحكام القضاء
	الفصل الثالث
	حق الارتفاق
٣٣٥	التعليق على المادة (١٠١٥)
٣٣٥	أحكام القضاء .
٣٤٦	ماهية حق الارتفاق .
٣٥١	التعليق على المادة (١٠١٦)
٣٥١	أحكام القضاء .
	الارتفاق على إنشاء حقوق
	الارتفاق الإيجابية أو السلبية
	جوازه في حدود القانون
٣٥٤	والنظام العام والآداب .
	أثر كسب حق
٣٥٥	الارتفاق بالمطل بالتقادم .
٣٦٠	التعليق على المادة (١٠١٧)
٣٦٠	أحكام القضاء .

٣٦٨	التعليق على المادة (١٠١٨)
٣٦٨	أحكام القضاء .
	إعتبار القيود التي تحد
	من حق المالك فى البناء
٣٦٩	حقوق إرتفاق .
٣٧٦	التعليق على المادة (١٠١٩)
٣٧٦	أحكام القضاء .
٣٧٨	التعليق على المادة (١٠٢٠)
٣٧٨	التعليق على المادة (١٠٢١)
٣٧٩	التعليق على المادة (١٠٢٢)
٣٧٩	أحكام القضاء .
٣٨١	التعليق على المادة (١٠٢٣)
٣٨١	أحكام القضاء .
٣٨٣	التعليق على المادة (١٠٢٤)
٣٨٤	التعليق على المادة (١٠٢٥)
٣٨٥	التعليق على المادة (١٠٢٦)
٣٨٥	أحكام القضاء .



- حق الارتفاق بالمطل .  
 إكتسابه بالتقادم . تحققه  
 بتوافر شرطي الظهور  
 والإستمرار بنية إستعمال الحق  
 مدة خمس عشرة سنة .
- ٣٨٦
- ٣٨٧ التعليق على المادة (١٠٢٧)
- ٣٨٧ أحكام القضاء .
- ٣٨٩ التعليق على المادة (١٠٢٨)
- ٣٨٩ أحكام القضاء .  
 إعادة بناء عقار قديم بعد  
 هدمه عودة حق الارتفاق  
 باطل للعقار الجديد - مقيدة
- ٣٩٠ بمضمون الارتفاق الأصلي .
- ٣٩٢ التعليق على المادة (١٠٢٩)
- ٣٩٢ أحكام القضاء .  
 التنازل صريحاً أو ضمناً عن  
 قيود البناء الإتفاقية

جائز قانوناً لا يشترط  
فيه شكلاً خاصاً .  
٣٩٣

#### الكتاب الرابع

#### الحقوق العينية التبعية

أو التأمينات العينية  
٤٠١

#### الباب الأول

الرهن الرسمي  
٤٠١

التعليق على المادة (١٠٣٠)  
٤٠١

أحكام القضاء .  
٤٠١

#### الفصل الأول

#### انشاء الرهن

التعليق على المادة (١٠٣١)  
٤٠٤

التعليق على المادة (١٠٣٢)  
٤٠٤

التعليق على المادة (١٠٣٣)  
٤٠٥

أحكام القضاء .  
٤٠٥

أثر رهن ملك الغير أو رهن

المشتري بعقده

عرفى للعقار المبيع .  
٤٠٥

- ٤٠٧ التعليق على المادة (١٠٣٤)
- ٤٠٧ أحكام القضاء .
- ٤٠٨ التعليق على المادة (١٠٣٥)
- ٤٠٩ التعليق على المادة (١٠٣٦)
- ٤٠٩ أحكام القضاء .
- ٤١٠ التعليق على المادة (١٠٣٧)
- ٤١٠ التعليق على المادة (١٠٣٨)
- ٤١١ التعليق على المادة (١٠٣٩)
- ٤١٢ التعليق على المادة (١٠٤٠)
- ٤١٢ أحكام القضاء .
- ٤١٤ التعليق على المادة (١٠٤١)
- ٤١٤ أحكام القضاء .
- ٤١٥ التعليق على المادة (١٠٤٢)
- ٤١٥ أحكام القضاء .

### الفصل الثاني

#### آثار الرهن

#### ١ - أثر الرهن فيما بين المتعاقدين

- ٤١٦ التعليق على المادة (١٠٤٣)

٤١٦	التعليق على المادة (١٠٤٤)
٤١٧	التعليق على المادة (١٠٤٥)
٤١٨	التعليق على المادة (١٠٤٦)
٤١٩	التعليق على المادة (١٠٤٧)
٤٢٠	التعليق على المادة (١٠٤٨)
٤٢١	التعليق على المادة (١٠٤٩)
٤٢١	التعليق على المادة (١٠٥٠)
٤٢٢	التعليق على المادة (١٠٥١)
٤٢٣	التعليق على المادة (١٠٥٢)
٤٢٣	أحكام القضاء .
	٢ - أثر الرهن بالنسبة الى الغير
٤٢٤	التعليق على المادة (١٠٥٣)
٤٢٤	أحكام القضاء .
	النعي بأن الدائن لم يجدد دين
	رهنه في الميعاد . سبب جديد
	عدم جواز إثارته لأول مرة
٤٢٥	أمام منحة النقض .

٤٢٧	التعليق على المادة (١٠٥٤)
٤٢٧	أحكام القضاء .
٤٢٧	التعليق على المادة (١٠٥٥)
٤٢٨	التعليق على المادة (١٠٥٦)
٤٢٨	حق التقدم وحق التبعية .
٤٢٨	أحكام القضاء .
٤٢٩	التعليق على المادة (١٠٥٧)
٤٢٩	التعليق على المادة (١٠٥٨)
٤٣٠	التعليق على المادة (١٠٥٩)
٤٣٠	أحكام القضاء .
٤٣٢	التعليق على المادة (١٠٦٠)
٤٣٢	أحكام القضاء .
٤٣٥	التعليق على المادة (١٠٦١)
٤٣٥	التعليق على المادة (١٠٦٢)
٤٣٦	التعليق على المادة (١٠٦٣)
٤٣٧	التعليق على المادة (١٠٦٤)
٤٣٧	أحكام القضاء .





٤٤٨	التعليق على المادة (١٠٧٣)
٤٤٨	أحكام القضاء .
٤٤٩	التعليق على المادة (١٠٧٤)
٤٤٩	التعليق على المادة (١٠٧٥)
٤٥٠	التعليق على المادة (١٠٧٦)
٤٥٠	التعليق على المادة (١٠٧٧)
٤٥١	التعليق على المادة (١٠٧٨)
٤٥١	التعليق على المادة (١٠٧٩)
٤٥٢	التعليق على المادة (١٠٨٠)
٤٥٢	التعليق على المادة (١٠٨١)
	الفصل الثالث
	انقضاء الرهن
٤٥٣	التعليق على المادة (١٠٨٢)
٤٥٣	أحكام القضاء .
٤٥٥	التعليق على المادة (١٠٨٣)
٤٥٦	التعليق على المادة (١٠٨٤)
٤٥٦	أحكام القضاء .

- أثر إضعاف التأمينات  
 بفعل الدائن - لا يسقط  
 ٤٥٨ . حق المدين فى الأجل .
- أثر قيام حائز العقار  
 ٤٥٨ . بوفاء الدين .
- الصورية النسبية التدليسية  
 التى تخفى المرهون وراء  
 ٤٥٨ . البيع تحايل على القانون .
- مصاد عدم قابلية الرهن  
 ٤٥٩ . الرسمى للتجزئة .
- إستخلاص الحكم من تقرير  
 الخبير أن الإقرار اللاحق إنما  
 ينصب على العقد السابق  
 ٤٥٩ الذى وصف بأنه بيع بات .
- تعريف الحائز فى  
 ٤٦٠ . التنفيذ العقارى .
- الراهن المفلس .  
 ٤٦١

- ٤٦٢ . تعدد رهـون .
- ٤٦٢ . تطهير العقار المرهون .
- ٤٦٣ . الحلـول في التأمينات .
- إثبات الإتـفاق على
- الحـلول المبرم بين
- ٤٦٤ . الموفى بالدين والدائن .
- ٤٦٧ . الـراهن الرسمى .

## الباب الثاني

### حق الاختصاص

#### الفصل الأول

#### انشاء حق الاختصاص

- ٤٧١ . التعليق على المادة (١٠٨٥)
- ٤٧١ . أحكام القضاء .
- ٤٧٤ . التعليق على المادة (١٠٨٦)
- ٤٧٥ . التعليق على المادة (١٠٨٧)
- ٤٧٥ . التعليق على المادة (١٠٨٨)
- ٤٧٥ . أحكام القضاء .

٤٧٧	التعليق على المادة (١٠٨٩)
٤٧٧	التعليق على المادة (١٠٩٠)
٤٧٨	التعليق على المادة (١٠٩١)
٤٧٨	أحكام القضاء .
٤٧٩	قيد أمر الاختصاص .
٤٨٠	التعليق على المادة (١٠٩٢)
٤٨٠	أحكام القضاء .
٤٨١	التعليق على المادة (١٠٩٣)
٤٨١	أحكام القضاء .
	الفصل الثاني
	آثار حق الاختصاص
	وانقاصه وانقضاؤه
٤٨٢	التعليق على المادة (١٠٩٤)
٤٨٢	التعليق على المادة (١٠٩٥)
	الباب الثالث
	الرهن الحيازي
	الفصل الأول
	أركان الرهن الحيازي
٤٨٥	التعليق على المادة (١٠٩٦)
٤٨٥	أحكام القضاء .



- تعريف الحائز في  
التنفيذ العقارى . ٤٩١
- حلول الدين المضمون بالرهن  
دون إنقضائه لا يمنع من  
الحكم بصحة الرهن الحيازى . ٤٩٢
- التعليق على المادة (١٠٩٧) ٥٠٥
- التعليق على المادة (١٠٩٨) ٥٠٦
- أحكام القضاء . ٥٠٦
- رهن ملك الغير . ٥٠٧
- رهن ملك الغير رهن  
حيازه - قابليته للإبطال
- لمصلحة الدائن المرتهن . ٥٠٨

## الفصل الثانى

### آثار رهن الحيازة

#### ١ - فيما بين المتعاقدين

- التعليق على المادة (١٠٩٩) ٥١٠
- التزامات الراهن . ٥١٠
- أحكام القضاء . ٥١٠

٥١٢	التعليق على المادة (١١٠٠)
٥١٢	أحكام القضاء .
٥١٣	التعليق على المادة (١١٠١)
٥١٤	التعليق على المادة (١١٠٢)
٥١٦	التعليق على المادة (١١٠٣)
٥١٦	التزامات الدائن المرتهن .
٥١٦	أحكام القضاء .
٥١٨	التعليق على المادة (١١٠٤)
٥١٨	أحكام القضاء .
٥٢٢	التعليق على المادة (١١٠٥)
٥٢٢	أحكام القضاء .
٥٢٣	التعليق على المادة (١١٠٦)
٥٢٣	أحكام القضاء .
٥٢٦	التعليق على المادة (١١٠٧)
٥٢٧	التعليق على المادة (١١٠٨)
	٢ - بالنسبة الى الغير
٥٢٨	التعليق على المادة (١١٠٩)
٥٢٨	أحكام القضاء .

٥٣٠	التعليق على المادة (١١١٠)
٥٣٠	أحكام القضاء .
٥٣١	التعليق على المادة (١١١١)
	الفصل الثالث
	انقضاء الرهن العياني
٥٣٢	التعليق على المادة (١١١٢)
٥٣٢	أحكام القضاء .
٥٣٥	التعليق على المادة (١١١٣)
٥٣٥	أحكام القضاء .
	الفصل الرابع
	بعض أنواع الرهن العياني
	١ - الرهن العقارى
٥٣٧	التعليق على المادة (١١١٤)
٥٣٧	أحكام القضاء .
	نفذ أعمال الإدارة
٥٣٩	الصناديق من المرتبه :
٥٤٠	التعليق على المادة (١١١٥)
٥٤٠	أحكام القضاء .

٥٤٢	التعليق على المادة (١١١٦)
	٢ - رهن المنقول
٥٤٣	التعليق على المادة (١١١٧)
٥٤٣	أحكام القضاء .
٥٤٤	التعليق على المادة (١١١٨)
٥٤٥	التعليق على المادة (١١١٩)
٥٤٥	أحكام القضاء .
٥٤٦	التعليق على المادة (١١٢٠)
٥٤٧	التعليق على المادة (١١٢١)
٥٤٨	التعليق على المادة (١١٢٢)
٥٤٨	أحكام القضاء .
٥٤٩	أحكام رهن الأوراق المالية.
٥٥٠	مركز البنك المرتهن.
	٣ - رهن اللين
٥٥٣	التعليق على المادة (١١٢٣)
٥٥٤	التعليق على المادة (١١٢٤)
٥٥٥	التعليق على المادة (١١٢٥)

٥٥٦	التعليق على المادة (١١٢٦)
٥٥٧	التعليق على المادة (١١٢٧)
٥٥٨	التعليق على المادة (١١٢٨)
٥٥٩	التعليق على المادة (١١٢٩)
٥٥٩	أحكام الرهن التجارى . عدم جواز رهن المحل التجارى لغير البنوك أو بيوت التسليف .
٥٦٩	الباب الرابع حقوق الامتياز الفصل الأول أحكام عامة
٥٧٧	التعليق على المادة (١١٣٠)
٥٧٩	أحكام القضاء .
٥٨٢	التعليق على المادة (١١٣١)
٥٨٢	أحكام القضاء .
٥٨٣	التعليق على المادة (١١٣٢)
٥٨٣	أحكام القضاء .



- ٥٨٥ التعليق على المادة (١١٣٣)
- ٥٨٦ أحكام القضاء .
- ٥٨٧ التعليق على المادة (١١٣٤)
- ٥٨٨ أحكام القضاء .
- حكم رسو المزاد - لا يظهر
- العين من حق إمتياز
- البائع طالما لم يختصم الأخير
- ٥٨٩ فى دعوى البيع .
- ٥٩٠ التعليق على المادة (١١٣٥)
- ٥٩١ التعليق على المادة (١١٣٦)
- الفصل الثانى
- أنواع الحقوق الممتازة
- ٥٩٢ التعليق على المادة (١١٣٧)
- ١ - حقوق الامتياز العامة وحقوق الامتياز
- الخاصة الواقعة على منقول
- ٥٩٣ التعليق على المادة (١١٣٨)
- ٥٩٤ التعليق على المادة (١١٣٩)
- ٥٩٥ أحكام القضاء .

٥٩٦	شرط ثبوت الإمتياز للمبالغ المستحقة للخزانة العامة ومنها الضرائب والرسوم . للخزانة العامة حق إمتياز عام على أموال المدينين بالضرائب والمبالغ المستحقة للحكومة .
٦٠٤	التعليق على المادة (١١٤٠)
٦٠٥	التعليق على المادة (١١٤١)
٦٠٦	التعليق على المادة (١١٤٢)
٦٠٦	أحكام القضاء .
٦٠٨	التعليق على المادة (١١٤٣)
٦١٠	أحكام القضاء . إمتياز دين أجرة المبانى والأراضى الزراعية المستحقة للمؤجر على منقولات العين المؤجرة قاصر على أجرة سنتين .

٦١٢	التعليق على المادة (١١٤٤)
٦١٤	التعليق على المادة (١١٤٥)
٦١٥	التعليق على المادة (١١٤٦)
	٢ - حقوق الامتياز الخاصة
	الواقعة على عقار
٦١٦	التعليق على المادة (١١٤٧)
٦١٦	أحكام القضاء .
٦١٩	التعليق على المادة (١١٤٨)
٦١٩	أحكام القضاء .
٦٢٠	التعليق على المادة (١١٤٩)
٦٢٠	أحكام القضاء .

#### ملحوظة :

ماذكر بهذا الفهرس هو أمثله لبعض ما احتواه  
هذا المؤلف وليس كل ما تضمنه نظراً لضيق المساحة  
وعليه يمكن الرجوع لتفاصيل كل موضوع تحت  
عنوانه داخل المؤلف .



## فهرس تحليلي

### ٧ - الحيازة

كسب الحيازة وانتقالها - وزوالها .

المواد من ٩٤٩ الى ٩٥٧ .

حماية الحيازة - دعاوى الحيازة الثلاث .

المواد من ٩٥٨ الى ٩٦٧ .

آثار الحيازة - التقادم المكسب .

المواد من ٩٦٨ الى ٩٧٥ .

تملك المنقول بالحيازة .

المواد من ٩٧٦ الى ٩٧٧ .

تملك الثمار بالحيازة .

المواد من ٩٨٠ الى ٩٨٤ .

### الباب الثاني

الحقوق المنفردة عن حق الملكية

### الفصل الأول

حق الانتفاع - حق الاستعمال

وحق السكنى

١ - حق الانتفاع .

المواد من ٩٨٥ الى ٩٩٥ .

٢ - حق الاستعمال وحق السكنى .

المواد من ٩٩٦ الى ٩٩٨ .



## الفصل الثاني

### حق الحكر

المواد من ٩٦٩ الى ١٠١٤ .

## الفصل الثالث

### حق الارتفاق

المواد من ١٠١٥ الى ١٠٢٩ .

## الكتاب الرابع

### الحقوق العينية التبعية

#### الباب الأول

#### الرهن الرسمي

#### الفصل الأول

#### انشاء الرهن

المواد من ١٠٣٠ الى ١٠٤٢ .

## الفصل الثاني

### آثار الرهن

المواد من ١٠٤٣ الى ١٠٨١ .

. ويشتمل على : آثار الرهن بالنسبة للراهن .

المواد من ١٠٤٣ الى ١٠٤٩ .

. آثار الرهن بالنسبة الى الدائن المرتهن .

المواد من ١٠٥٠ الى ١٠٥٢ .

اثار الرهن بالنسبة للغير.

المواد من ١٠٥٣ الى ١٠٥٥ .

حق التقديم وحق التتبع .

المواد من ١٠٥٦ الى ١٠٨١ .

انقضاء الرهن .

المواد من ١٠٨٢ الى ١٠٨٤ .

ثانياً: حق الاختصاص:

المواد من ١٠٨٥ الى ١٠٩٤ .

الرهن العياري .

المواد من ١٠٩٦ الى ١١٢٩ .

الباب الرابع

حقوق الامتياز

الفصل الأول

أحكام عامة

المواد من ١١٣٠ الى ١١٣٦ .

الفصل الثاني

أنواع الحقوق الممتازة

١ - حقوق الامتياز العامة وحقوق الامتياز الخاصة الواقعة على منقول .

المواد من ١١٣٨ الى ١١٤٦ .

٢ - حقوق الامتياز الخاصة الواقعة على عقار .

المواد من ١١٤٧ الى ١١٤٩ .









بسم الله الرحمن الرحيم

موجز لأحدث مؤلفات المستشار الدكتور / معوض عبد التواب

رئيس محكمة الاستئناف بمحكمة إستئناف القاهرة

أولاً : مؤلفات في مجال القانون الجنائي

١ - الوسيط في التشريعات الزراعية :

وهو المؤلف الحائز على جائزة التأليف الزراعي .

ويشتمل على شرح للتشريعات الزراعية من الناحيتين الجنائية والمالية وجرائم التجريف - البناء في أرض زراعية . ترك الأرض الزراعية والجرائم المنصوص عليها في قانون اصلاح الزراعي . أهم القيود والأوصاف . أحكام النقض في خمسين عاما وأحكام الدستورية العليا .

٢ - القذف والسب والبلاغ الكاذب وإفشاء الأسرار والشهادة الزور :  
( طبعة ٢٠٠٠ )

وهو يتناول شرح لأركان جرائم القذف والسب والبلاغ الكاذب وإفشاء الأسرار والشهادة الزور معلقاً عليها بالشرح وأحكام النقض حتى سنة ١٩٩٩ مع نماذج لصحف الدعاوى .

٣ - قانون الاجراءات الجنائية معلقاً عليه : طبعة ٢٠٠٠ وهو مجلد .

وهو يشتمل على نصوص قانون الاجراءات الجنائية معلقاً عليها بأحكام النقض من سنة ١٩٣١ حتى سنة ١٩٩٩ والتعليمات العامة للنيابات .

#### ٤ - الطب الشرعى والتحقيق الجنائى والأدلة الجنائية :

بالإشراف من الأستاذ الدكتور سنيوت حليم ديس الأستاذ بكلية الطب .

ويشتمل على دراسة تحليلية متخصصة عن الطب الشرعى والأدلة الجنائية مع  
عرض للمسائل الفنية الآتية :-

الشهادة العائية - المسؤولية الطبية - حالات الوفاة - الجروح - العاهات - الكسور -  
الإجهاض - الجنون - هتك العرض - الأسلحة النارية - السموم - التزييف والتزوير  
وكثير من المسائل المتصلة بالطب الشرعى .

#### ٥ - جرائم القتل والاصابة الخطأ :

ويشتمل على شرح لجرائم القتل والاصابة الخطأ وموقف الفقه والقضاء منها  
والمشكلات العملية الهامة التى تثيرها فى التطبيق العملى . أحكام المسؤولية  
الاجبية - مسؤولية السائقين - المسؤولية عن أخطاء البناء والهدم . أحكام القضاء من  
١٩٣١ وحتى ١٩٩٧ . صيغ الدعاوى والطلبات .

#### ٦ - شرح جرائم التزييف والتزوير وتقليد الأختام :

ويشتمل على شرح جرائم تزوير المحررات وتزييف العملة وتقليد الأختام والعلامات  
والدمغات واستعمال الحرز المزور والجرائم المعلقة بها معاً عليها بأحكام النقض من  
١٩٣١ حتى سنة ١٩٨٧ وتعليمات النيابة وصحف الدعاوى .

٧ - الوسيط في شرح جرائم المحرمين وخيانة الأمانة : طبعة ٢٠٠٠

يشتمل على شرح لأركان تلك الجرائم والأجزاء المتعلقة بخيانة الأمانة ( اختلاس الأشياء المحجوز عليها - خيانة الائتمان على التوقيع - سرقة المستندات المقدمة للمحكمة ) آراء الفقه وأحكام النقض من عام ١٩٢١ حتى عام ١٩٩٩ وأهم القيود والأوصاف - والتعليقات العامة للنيابات - صيغ الدعاوى .

٨ - الموسوعة الشاملة في الجرائم المخلة بالأداب العامة : طبعة ١٩٩٨

وتشتمل على شرح لجرائم الآداب العامة المنصوص عليها في القانون ١٠ سنة ١٩٦١ وفي قانون العقوبات .

هتك العرض - الاغتصاب - الزنا - الفعل الفاضح - العاب القمار - القيليدو - الملاحى - اليا نصيب - الرهان - معلقاً عليها بأحكام القضاء من سنة ١٩٢١ حتى سنة ١٩٩٦ .

٩ - الوسيط في شرح جرائم الغش والتدليس وتقليد العلامات التجارية من الناحيتين الجنائية والمدنية : طبعة ٢٠٠٠

قانون الغش المعدل بالقانون ٢٨١ لسنة ١٩٩٤ ولائحته التنفيذية المعدلة بالقرار ٢٥٩ سنة ١٩٩٦ - العلامات التجارية معلقاً عليهما بالشرح وأحكام النقض من سنة ١٩٢١ حتى سنة ١٩٩٩ - شرح لجناية الغش فى عقد التوريد - قانون الأغذية ١٠ لسنة ١٩٦٦ - قانون براءة الاختراع - الوكالة التجارية والقوانين الخاصة بهذا المؤلف وأهم أحكام المحكمة الإدارية والدستورية والقيود والأوصاف.

## ١٠ - زعيم ر: الاحتياطي علماً وعسلاً :

يشتمل على دراسة علمية تطبيقية لشروط الحبس الاحتياطي وضوابطه والمشكلات العملية بشأنه والافراج الوجوبي. بطلانه - التعويض عن الحبس الباطل - أحكام النقص بشأنه من سنة ١٩٢١ وحتى عام ٢٠٠٠ والتعليمات العامة للنيابات.

## ١١ - الموسوعة الشاملة في جرائم الشيك :

يتناول بالشرح والتفصيل بيان لكافة صور التجريم في الشيك وفقاً لأحكام قانون التجارة الجديد ( جرائم المسحوب عليه - جرائم المستفيد ) وشروط صحة الشيك جنائياً ومادياً وتجارياً - أسباب الإباحة وموانع العقاب - الدعوى الجنائية - الدعوى المدنية - تسبيب الأحكام - بالمقارنة بتشريعات الدول العربية - أحكام النقص من ١٩٢١ حتى ١٩٩٩ القيود والأوصاف وصيغ الدعاوى.

## ١٢ - الوسيط في التشريعات العسكرية.

ويشتمل على : شرح قانون الأحكام العسكرية ٢٥ لسنة ١٩٦٦ المعدل بقانون السنة ١٩٨٢ - التحقيق - جهات القضاء العسكري - الأحكام العسكرية اصداؤها والطعن عليها - المشكلات العملية الهامة - القضاء العسكري للشرطة - رد الاعتبار - جرائم الخدمة العسكرية - القانون ١٢٧ لسنة ١٩٨٠ المعدل بالقوانين ٠٣١ لسنة ١٩٨٢ ، ٥٧ لسنة ١٩٨٦ ، ١١ لسنة ١٩٨٧ ، ٥٩ لسنة ١٩٨٨ - أحكام القضاء حتى سنة ١٩٩٦ وأحكام المحكمة الإدارية والمستورية العليا - أهم القيود والأوصاف وتعليمات النيابة.

### ١٣ - الدفوع الجنائية : طبعة ٢٠٠٢

وهو يشتمل على كافة الدفوع الجنائية معلقاً عليها بأحكام النقض من ١٩٣١ وحتى ٢٠٠١.

### ١٤ - شرح قانون الأحداث والطفل :

وهو يشتمل على التعليق على نصوص القانون رقم ٣١ لسنة ١٩٧٤ بشأن الأحداث المعدل بالقانون رقم ٩٧ لسنة ١٩٦٢ بالشرح وآراء الفقه وقضاء النقض حتى عام ١٩٩٩ والتعليمات العامة للنيابات والصيغ .

### ١٥ - الوسيط في شرح جرائم البلطجة والجرح والضرب .

يشتمل على شرح للقانون ٦ لسنة ١٩٩٨ بشأن الترويع والتخويف (البلطجة) وجرائم الجرح والضرب واعطاء المواد الضارة وجنايات العاهة المستلزمة . الضرب المفضى الى الموت . أوجه الدفاع والدفوع وأسباب الاباحة وآراء الطب الشرعى وأحكام النقض من سنة ١٩٣١ وحتى ١٩٩٨ .

### ١٦ - موسوعة التشريعات الجنائية الخاصة وهى فى أجزاء ست.

### ١٧ - قانون العقوبات معلقاً عليه بقضاء النقض : تحت الطبع .



## ثانيا : مؤلفات وأبحاث حديثة فى مجال القانون المدنى

### ١ - التوسيط فى دعوى صحة التعاقد ودعوى صحة التوقيع على البيع :

طبعة ١٩٩٩ وهو يشتمل على شرح لأحكام الدعويين وشروطهما والإثبات والدفع فيهما وبيان أحكام بيع المحل التجارى - بيع المزداد - البيع بالجسدك - بيع المفلس - بيع الصيدلية - بيع الوفاء - وكافة أحكام البيع الأخرى مع صيغ الدعاوى وطلبات الشهر.

### ٢ - المرجع فى صيغ الدعاوى والأوراق القضائية :

يشتمل على القواعد الأصولية لصيغ الدعاوى وكافة ما يتعلق بها من أوجه الدفاع والدفع وما يلحقها من بطلان - مع إيراد صيغ الدعاوى المدنية - المرافعات - الإثبات - التجارى - البحرى - العمل - التنفيذ - الشهر العقارى - الأحوال الشخصية - طرق الطعن فى الأحكام الصيغ الجنائية وكافة الصيغ الأخرى معلقاً عليها بقضاء النقض.

### ٣ - الموسوعة الشاملة فى الأحوال الشخصية :

طبعة ٢٠٠١ وهى فى مجلدات أربع وتشتمل على:

شرح لكافة تشريعات الأحوال الشخصية المعدلة بالقانونين ١٠٠ لسنة ١٩٨٥ و٣٣ لسنة ١٩٩٢ وفى ضوء القانون ١ لسنة ٢٠٠٠ - الولاية على النفس والمال - قوانين الموارث والوصية - الأحوال الشخصية لغير المسلمين - القانون ١ لسنة ٢٠٠٠

المعدل بالقانون ٩١ لسنة ٢٠٠٠ - دعوى الأحوال الشخصية ولائحة المأذونين -  
معلقاً على ما سبق بالشرح وأحكام القضاء من ١٩٢١/٢٠٠٠ وبالصيغ الشرعية مقارناً  
بتشريعات الدول العربية.

#### ٤ - المرجع في التعليق على القانون ١ لسنة ٢٠٠٠ المعدل بالقانون ٩١ لسنة ٢٠٠٠.

بشأن تنظيم بعض أوضاع وإجراءات التقاضي في مسائل الأحوال الشخصية معلقاً  
عليه بالشرح والمذكرة الإيضاحية وأحكام النقض حتى سنة ٢٠٠٠ وصيغ الدعاوى  
وفقاً للقانون الجديد متضمناً لائحة المأذونين المعدلة بقرار وزير العدل ١٧٢٧ لسنة  
٢٠٠٠.

#### ٥ - أصول صياغة العقود التجارية :

تشتمل على أصول صياغة العقود التجارية مع بعض نماذج منها معلقاً عليها بأحكام  
التقضاء طبعة ٢٠٠١.

#### ٦ - الدعوى الادارية وصيغها :

وهو يشتمل على أحكام الدعوى الادارية وكافة الصيغ والأوراق امام القضاء الإداري.

#### ٧ - اللجوء الادارية :

وهو يشتمل على كافة اللجوء الشكلية والموضوعية واللجوء بعدم القبول معلقاً عليها  
بأحكام القضاء الاداري والعادي حتى ١٩٩٩ .

## ٨ - الدفوع المدنية والتجارية : طبعة ٢٠٠٠

يشتمل على كافة الدفوع في الرافعات - المبنى - التجارى معلقاً عليها بأحكام النقض من سنة ١٩٣١ حتى سنة ١٩٩٩ .

## ٩ - الدفوع الشرعية : طبعة ٢٠٠٠

ويشتمل على كافة الدفوع المتعلقة بالأحوال الشخصية معلقاً عليها بقضاء النقض وحتى سنة ١٩٩٩ .

## ١٠ - شرح قانون المحاماة :

رقم ١٧ لسنة ١٩٨٣ المعدل بالقانون ٩٨ لسنة ١٩٩٢ - التعليق على المواد بأراء الفقه وأحكام النقض من سنة ١٩٣١ حتى سنة ١٩٩٥ والصيغ المتصلة به وتعليمات النيابة العامة .

## ١١ - دعاوى التعويض الإدارية :

ويشتمل على الاختصاص بدعوى التعويض - ميعادها - شروط قبولها - الطلبات فيها - سقوط الحق فيها - مسئولية الدولة عن أعمالها غير التعاقلية - المسئولية الشينية - المسئولية الادارية - المسئولية على أساس المخاطر - حالات التعويض - أحكام القضاء الادارى والنقض بشأنها - صيغ الدعاوى .

## ١٢ - موسوعة الشركات التجارية :

شرح للأحكام العامة للشركات مع إيراد الأحكام الخاصة بكل شركة على حدة وفقاً

## ١٣ - الموسوعة الشاملة في الإفلاس : طبعة ٢٠٠٠

وهو يشتمل على : شرح لأحكام الإفلاس وفقا لقانون التجارة الجديد ١٧ لسنة ١٩٩٩ من الناحيتين التجارية والجنائية وأحكام الصلح الواقى - شروط الإفلاس - آثار الإفلاس - انتهاء التفليسة - إفلاس الشركات - رد الاعتبار التجارى الصلح الواقى - جرائم الإفلاس معلقا عليها بالشرح وأحكام القضاء حتى سنة ١٩٩٩ والمذكرة الايضاحية والاعمال التحضيرية وصيغ الدعاوى.

١٤ - الموسوعة الشاملة في التعليق على نصوص القانون التجارى الجديد ١٧ لسنة ٩٩ بالمذكرة الايضاحية والأعمال التحضيرية وأحكام النقض حتى ٢٠٠١ وصيغ الدعاوى وهى تقع فى مجلدات أربع مجلده تجليد فاخر.

١٥ - الموسوعة النموذجية فى الدفوع : طبعة ٢٠٠٢ وهى تقع فى مجلدات ست :

- |                                 |                       |
|---------------------------------|-----------------------|
| ١ - الدفوع المدنية والإجرائية . | ٢ - الدفوع الإدارية . |
| ٣ - الدفوع الجنائية .           | ٤ - الدفوع الشرعية .  |
| ٥ - الدفوع التجارية .           | ٦ - الدفوع البحرية .  |
| ٧ - الدفوع الدستورية .          |                       |

وتطلب من المكتبات ودور النشر الكبرى

( ومن ص ب ٥٣٢ طنطا )

رقم الإيداع  
٢٠٠١ / ١١٦٥٩







۲۲ ش رشتی عابلین - ۱۹۲۵۱۷۶











Bibliotheca Alexandrina



0549000